

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 128/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità residenziale in Magenta (MI) via Monte Nero, 4

LOTTO 2:

Autorimessa in Magenta (MI) via Manin, 30



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Beni in Magenta (MI) via Monte Nero, 4

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 18, particella 122, subalterno 502⁽¹⁾**

I dati catastali sono stati reperiti dall'atto di provenienza e dal pignoramento.

(1)L'immobile NON risulta censito presso l'ufficio Catastale di Milano

Stato occupativo

Corpo A: Libero

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € 20.000,00

LOTTO 2

Dati Catastali

Beni in Magenta (MI) via Manin, 30

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 2, particella 459, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00

da occupato: € 8.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Magenta (MI) via Monte Nero n. 4 unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in contesto cortilizio, di circa 39 mq composta di soggiorno con cucina a vista, una camera ed un bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: libera come da atto di provenienza (**art. 3**) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (art. 1)

Intestati:

L'immobile NON risulta censito presso l'ufficio Catastale di Milano

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: via Monte Nero;

EST: ballatoio comune ed altra unità;

SUD: via Monte Nero;

OVEST: altra unità.

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

Si segnala che sulla trascrizione del pignoramento l'immobile è identificato erroneamente con indirizzo via Monte Negro anziché via Monte Nero.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Magenta (MI)

Fascia/zona: Periferica/PONTE VECCHIO, PONTE NUOVO

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Corte di antica formazione di due piani fuoriterza.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: da ballatoio comune;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in contesto cortilizio, di circa 39 mq composta di soggiorno con cucina a vista, una camera ed un bagno.

Lotto 1:

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori (presenti solo le predisposizioni, mancano radiatori e caldaia);
- acqua calda sanitaria: autonoma istantanea con stesso generatore del riscaldamento (presenti solo le predisposizioni, manca la caldaia);
- imp. di raffrescamento: non presente);
- servizio igienico: è presente solo la scala il resto vi sono solo predisposizioni;
- altezza dei locali: 2,80 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è abbandonato da anni, le condizioni sono mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella frazione Ponte Vecchio del Comune di Magenta posta alla estrema periferia ovest del centro. Il tessuto edilizio è principalmente residenziale con tipologia a corte tipica lombarda. La zona è caratterizzata da edificazione residenziale estensiva. E' carente la disponibilità di parcheggio.



2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi non è presente alcun documento di collaudo strutturale.

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, si è rilevato che l'immobile disabitato da diverso tempo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (all. 7).

4 PROVENIENZA (all.3)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

dal 11/05/2000

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Grossi in data 11/05/2000 rep nn. 101684 trascritto a Pavia in data 08/06/2000 ai nn. 7512/5209.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Grossi in data 01/04/1993 rep nn. 79251 trascritto a Pavia in data 29/04/1993 ai nn. 4781/3597.

Da ante ventennio al 11/05/2000



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 08/04/2024 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 19/12/2024 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**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 16/08/2021 ai nn. 17212/3300 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Sergio Ciancimino in data 05/04/2001 rep. 6277a favore

██████████ con sede in ██████████ (██████████), C.F.: ██████████

contro ██████████ e ██████████ (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 118.785,09 di cui € 59.392,54 di capitale durata del vincolo 15 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare (LOTTO 1 e LOTTO 2)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/02/2024 Tribunale di Milano rep. 219 trascritto il 03/04/2024 ai nn. 4166/5760 contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████ con sede in ██████████, C.F.: ██████████.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare (LOTTO 1 e LOTTO 2).

Si segnala che sulla trascrizione del pignoramento l'immobile è identificato erroneamente con indirizzo via Monte Negro anziché via Monte Nero.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna



5.3. Eventuali note/osservazioni

Con l'iscrizione ipotecaria del 2001 a Firma del notaio Ciancimino doveva essere cancellata la precedente iscrizione del 2000 a firma del notaio Leonardo Soresi doveva essere cancellata. Tuttavia essendo trascorsi 20 anni senza rinnovazione, l'ipoteca è cessata.

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Monte Nero, 4 in Magenta (MI) seppur in un contesto di spazi condivisi non è istituito un condominio dello stabile.

5.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Per raggiungere l'immobile è necessario impegnare delle scale non dotate di ascensore

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile ai primi anni del 900.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta (MI) in via Monte Nero 4 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La costruzione del fabbricato comprendente l'immobile oggetto di perizia risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state depositate le seguenti pratiche afferenti all'immobile:

- **P.E. 221/00: DIA del 12/06/2000 prof. 12841 (all. 8)**

La pratica prevedeva la diversa distribuzione interna degli spazi e una modifica alle aperture sulla facciata prospettante il cortile interno.

6.2. Conformità edilizia:

Il progetto presentato nel 2000 è stato totalmente disatteso:

- La distribuzione interna non è conforma a quanto presentato;
- E' stata installata una scala interna a chiocciola che collega sia il sottotetto che una piccola intercapedine a piano terra;
- Le aperture esterne in progetto sono state rispettate.

La nuova distribuzione interna NON è sanabile in quanto:



- Il soggiorno-cucina non ha la superficie minima richiesta dal RLI;
- La camera da letto non ha la superficie minima richiesta dal RLI;
- La camera da letto non rispetta i minimi rapporti areo-illuminanti;
- Le porte interne hanno larghezza di 60 cm, non rispettando i requisiti relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- La scala interna oltre che essere abusiva non rispetta i requisiti del p.to C par. 14 dell'allegato tecnico del RLI;
- Rendendo agibile il sottotetto è previsto il pagamento del Contributo al Costo di Costruzione.

Al fine di rendere conforme a livello edilizio lo stabile occorre la remissione in pristino dei luoghi adeguando lo l'immobile alle prescrizioni normative ovvero:

- Rimozione della scala non conforme e chiusura dei solai comunicanti con il piano terra e sottotetto (si ritiene poco fattibile il collegamento con il sottotetto in quanto lo spazio disponibile al piano abitato é limitato);
- Nuova distribuzione interna dove almeno dovrà essere rimossa la parete che divide il soggiorno-cucina dalla camera creando un unico spazio multiuso;
- Allargamento delle porte interne a 75/80 cm.

Parallelamente alle opere di ripristino sarà necessario presentare pratica edilizia di sanatoria ovvero "CILA TARDIVA" ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001.

I costi di ripristino ammontano a € 5.000.

I costi tecnici per la presentazione della CILA Tardiva ammontano a 1.500 €.

Sarà applicata la sanzione ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 pari ad € 333,33 (in quanto saranno la pratica verrà depositata con gli interventi in corso di esecuzione)

Pertanto, con le deduzioni sopraccitate, si dichiara la NON conformità edilizia.

6.3. Conformità catastale

L'immobile NON risulta censito presso l'ufficio Catastale di Milano. Tuttavia lo scrivente Perito ha approfondito quanto disponibile presso il Catasto ed è stata rilevata la presenza della relativa scheda "d'impianto", depositata, ma mai registrata da parte del catasto. Si allega la scheda recuperata in catasto. **(all. 1)**

Al fine di Conforme a livello catastale l'immobile sarà necessario formulare istanza di nuovo accatastamento tramite DOCFA.

Costo di spese tecniche + diritti: 1000 €

A livello catastale l'abitazione risulta NON conforme.



8 CONSISTENZA

7.1. 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Magenta

Fascia/Zona: Periferica/PONTE VECCHIO, PONTE NUOVO

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.100 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,00 / prezzo max. 4,60 Euro/mq x mese

8.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	39,00	€ 900,00	€ 35.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.100,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	39,00	€ 35.100,00	€ 35.100,00
TOTALE				€ 35.100,00

8.4. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 1.755,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.833,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.512,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 20.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 25.000,00



LOTTO 002

(Autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****8.5. Descrizione del bene**

In Comune di Magenta (MI) via Manin n. 30 unità immobiliare ad autorimessa posta al piano terra di un posto auto di superficie complessiva di circa 13 mq.

8.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: libera come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

8.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (all. 2)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 2 part. 459 sub. 5**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 57,74

Indirizzo: via Daniele Manin, 30 Magenta (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

8.8. Coerenze

Dell'autorimessa:

NORD: altra proprietà al mapp. 254;

EST: altra autorimessa;

SUD: cortile comune;

OVEST: altra autorimessa.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

9.1. 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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

9.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 11)

Blocco di autorimesse monopiano poste a piano terra con accesso comune da via Marin.

- struttura: telaio in c.a;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: cortile comune;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

9.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in contesto cortilizio, di circa 39 mq composta di soggiorno con cucina a vista, una camera ed un bagno.

Lotto 2:

Autorimessa:

- pareti: Intonaco a civile;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: basculante in alluminio dim. 2,25x2,00(H);
- imp. allarme: presente;
- altezza dell'autorimessa: 2,20 m;
- condizioni generali dell'immobile: sufficienti.

9.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia nord del Comune di Magenta. Il tessuto edilizio è principalmente residenziale. La zona è caratterizzata da edificazione residenziale estensiva. E' sufficiente la disponibilità di parcheggio.

9.5. Certificazioni energetiche:

Non presente



9.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

9.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi non è presente alcun documento di collaudo strutturale.

3 STATO OCCUPATIVO

10.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/09/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile occupato dall'esecutato e suoi familiari.

10.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (all. 7).

4 PROVENIENZA (all.4)

11.1. Attuali proprietari

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████
 ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

dal 27/07/2000

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Leonardo Soresi in data 27/07/2000 rep nn. 73160 trascritto a Pavia in data 07/08/2000 ai nn. 11379/7805.

11.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 6/9

Da ante ventennio al 27/07/2000



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 08/04/2024 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 6)) alla data del 19/12/2024 si evince:

12.1. 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

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 16/08/2021 ai nn. 17212/3300 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Sergio Ciancimino in data 05/04/2001 rep. 6277a favore

██████████ con sede in ██████████ (██████████), C.F.: ██████████

contro ██████████ e ██████████ (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 118.785,09 di cui € 59.392,54 di capitale durata del vincolo 15 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare (LOTTO 1 e LOTTO 2)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/02/2024 Tribunale di Milano rep. 219 trascritto il 03/04/2024 ai nn. 4166/5760 contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████ con sede in ██████████, C.F.: ██████████.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare (LOTTO 1 e LOTTO 2).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

12.3. Eventuali note/osservazioni

Con l'iscrizione ipotecaria del 2001 a Firma del notaio Ciancimino doveva essere cancellata la precedente iscrizione del 2000 a firma del notaio Leonardo Soresi doveva essere cancellata. Tuttavia essendo trascorsi 20 anni senza rinnovazione: l'ipoteca è cessata.



6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso autorimessa sito in via Manin, 30 in Magenta (MI) seppur in un contesto di spazi condivisi non è istituito un condominio dello stabile.

12.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non attinente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

AUTORIMESSA

La costruzione del complesso immobiliare è individuata nei primi anni '80.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Magenta (MI) in via Manin 30 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

13.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La costruzione del fabbricato è avvenuta secondo le seguenti pratiche edilizie.

- **P.E. 149/81: Concessione Edilizia del 21/08/1981 C.E. 158/81 (all. 9)**
- **VARIANTE P.E. 149/81: Concessione Edilizia del 17/05/1983 C.E. 50/83 (all. 9)**

La pratica prevedeva la nuova costruzione di 7 autorimesse.

13.2. Conformità edilizia:

Per quanto rilevato, lo stato dei luoghi corrisponde al progetto depositato.

Pertanto si dichiara la conformità edilizia.

13.3. Conformità catastale

A livello catastale l'autorimessa risulta conforme.



8 CONSISTENZA

14.1. 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Autorimessa	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

9 STIMA

15.1. 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.

15.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

BOX – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Magenta

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 950 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 2,80 / prezzo max. 4,60 Euro/mq x mese

15.3. Valutazione LOTTO 002

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	13,00	€ 850,00	€ 11.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.050,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.050,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Autorimessa [C6]	13,00	€ 11.050,00	€ 11.050,00
TOTALE				€ 11.050,00

15.4. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 552,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.497,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 8.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 10.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il compendio pignorato è stato suddiviso in due lotti. Un'abitazione ed un box posti nello stesso comune ma di distanza tale da non applicare una pertinenzialità.

L'abitazione, seppur bene individuata, non è censita catastalmente. E'

Sulla Nota di trascrizione del pignoramento si è erroneamente scritta la via in via Monte Negro anziché via Monte Nero.

Nell'abitazione vi sono non conformità edilizie che richiedono remissioni in pristino e pratiche edilizie di sanatoria.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 20/12/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia



ALLEGATI

- 1) Copia planimetria catastale "d'impianto" ABITAZIONE rilevata in catasto ma mai registrata (LOTTO 1)
- 2) Visure catastali BOX (LOTTO 2)
- 3) Provenienza ABITAZIONE (LOTTO 1)
- 4) Provenienza BOX (LOTTO 2)
- 5) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti) ABITAZIONE (LOTTO 1)
- 6) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti) BOX (LOTTO 2)
- 7) Ricevuta AdE assenza contratti di Locazione (COMUNE AI LOTTI)
- 8) Stralcio DIA del 2000 P.E. 221/00 ABITAZIONE (LOTTO 1)
- 9) Stralcio P.E. 149/81 e succ. VARIANTE del 1981 BOX (LOTTO 2)
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria ABITAZIONE (LOTTO 1)
- 11) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria BOX (LOTTO 2)
- 12) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore (COMUNE AI LOTTI)

