

Allegato 9 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.365/2021

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Magenta (MI) - via Milano 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta (MI) via Milano 9

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 388, subalterno 703

Corpo B

Beni in Magenta (MI) via Milano 9

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 6, particella 440, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/03/2022, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato libero, sebbene sia stato segnalato un utilizzo da parte di altro soggetto come studio medico, in assenza però di alcun contratto di locazione regolare.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/03/2022, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato libero.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 172.000,00

da occupato: € 137.500,00

LOTTO 1.

(Abitazione e autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Magenta (MI), via Milano 9, appartamento posto al piano primo, composto da quattro locali oltre servizi.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 6, Particella 388, Subalterno 703**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 131 mq.

(escluse le aree scoperte 126 mq.), Rendita Euro 383,47

indirizzo: via Milano n. 9 – Magenta (MI); piano 1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 19/07/2019 Pratica n. MI0249580 in atti dal 19/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 68761.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2016 Pratica n. MI0571383 in atti dal 18/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 247615.1/2016)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2002 Pratica n. 52475 in atti dal 21/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1574.1/2002)
- VARIAZIONE del 11/01/2001 Pratica n. 22921 in atti dal 11/01/2001 DA VAR.33895/88 - PROP. CLASSAMENTO (n. 981.1/2001)

(Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94))

Nota:

- immobili soppressi ante ventennio, originari del precedente:
Foglio 6 Particella 388 Subalterno 1; Foglio 6 Particella 388 Subalterno 2; Foglio 6 Particella 388 Subalterno 5; Foglio 6 Particella 388 Subalterno 7; Foglio 6 Particella 388 Subalterno 8; Foglio 6 Particella 388 Subalterno 9;
- l'aggiornamento planimetrico del 19/07/2019 sopracitato non figura in atti, in quanto la planimetria scaricata dalla piattaforma Sister, identificata come "ultima in atti" è datata 11/01/2001.

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

mappali 383, 384 e 440; scala comune; via Milano; mappale 370.

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

Nessuna.

Corpo B

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Magenta (MI), via Milano 9, autorimessa al piano terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.6 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

1.3 dati identificativi: Foglio 6, Particella 440, Subalterno 4

dati classamento: Categoria C6, Classe 5, Consistenza 17 mq., Superficie catastale 23 mq., Rendita Euro 75,51

indirizzo: via Milano n. 9 – Magenta (MI); piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2001 Pratica n. 1270907 in atti dal 22/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60059.1/2001)
- VARIAZIONE del 22/12/2000 Pratica n. 293417 in atti dal 22/12/2000 PROPOSTA DI CLASSAMENTO (n. 72324.1/2000)

(Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94))

Coerenze.

Dell'autorimessa:

cortile comune mappale 440 sub. 1; mappale 386 e 387; ancora cortile comune mappale 440 sub. 1 sino a chiusura.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e B

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Centro, Magenta (MI), comune posto a est del capoluogo lombardo.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (ottimo), Scuole (discreto), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (discreto); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono); centri sportivi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie Z559, 620, 641, 646 (autobus) entro 500 m.; fermata ferroviaria di Magenta a circa 1,5 km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4 uscita Marcallo Con Casone.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 2 piani fuori terra costruito ante 1967.

Si tratta di un edificio di ringhiera con corte interna.

Una scala comune conduce al ballatoio del primo piano.

Non è dotato di ascensore.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova collocato al primo piano.

Attraverso l'androne su strada si accede al cortile interno da cui si accede direttamente all'autorimessa e attraverso la scala comune, si raggiunge il primo piano dotato di ballatoio comune.

- struttura: in c.a.; copertura a falde in coppi;
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate color crema; ballatoio con parapetti in ferro;
- accesso principale su strada: androne con portone in legno;
- sprovvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi.

appartamento.

- esposizione: esposizione doppia su esterno e cortile interno (N-S);
- pareti: normalmente tinteggiate; in piastrelle ceramiche nel bagno;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia, persiane in legno;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare dalla scala e porta in legno dal ballatoio;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da circa 2.83 m. a circa 2.87m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni decisamente buone.

Corpo B

Autorimessa al piano terra con accesso dal cortile interno.

in forza di atto per causa di morte – denunciata successione in data 27/05/2005, numero di repertorio 51/522, trascritto a Pavia in data 10/01/2006, ai numeri 604/410, a e per la quota di 4/24 per la morte di

in forza di atto per causa di morte – denunciata successione in data 23/01/2001, numero di repertorio 34/484, trascritto a Pavia in data 19/11/2002, ai numeri 21368/14872, a e per la quota di 250/3000 per la morte di

Accettazione tacita di eredità a cura del notaio di in data 11/05/2011, rep. n. 43598/16118, trascritta a Pavia in data 16/05/2011 ai nn. 8751/5265

in forza di atto per causa di morte – denunciata successione in data 14/05/1987, numero 193372.6/1987, trascritto a Pavia in data 14/03/1988 ai numeri 2574/1884, a e per la quota di 1/12 per la morte di

Accettazione tacita di eredità a cura del notaio di in data 11/05/2011, rep. n. 43598/16118, trascritta a Pavia in data 11/10/2012 ai nn. 15048/10361

Accettazione tacita di eredità a cura del notaio di trascritta a Pavia in data 12/11/2020 ai nn. 17384/11340 nascente da atto del notaio in data 11/05/2011

- Sino al 27/07/2000:
 - , 3/12 piena proprietà
 - 1/12 piena proprietà
 - 1/12 piena proprietà
 - 4/12 piena proprietà
 - 3/12 piena proprietà

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dottoressa , notaio in alla data del 28/01/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano/Pavia, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 19/05/2022 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
 - Atto trascritto a Pavia in data 08/04/1969 ai nn. 2433/1786, che regola i rapporti di vicinato con la contigua proprietà dei mappali 386 e 387 al medesimo foglio 3 (servitù di passaggio), citato nell'atto di provenienza.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– Iscrizioni.

Corpo A e B

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/10/2012 numero di repertorio 45072/17301, a cura del notaio _____ di _____ in data 12/10/2012, trascritto a Pavia in data 17/10/2012, ai numeri 15451/2487, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) del 14/10/2015 numero di repertorio 7332/6815, a cura di _____ in data 14/10/2015, trascritto a Pavia in data 19/10/2015, ai numeri 14280/2467, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

-Annotazione n.2022 - restrizione di beni, del 02/09/2020

-Annotazione n.976 - restrizione di beni, del 14/04/2021

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/01/2018 numero di repertorio 2625, a cura di Tribunale sezione Lavoro in data 09/01/2018, trascritto a Pavia in data 21/03/2019, ai numeri 4685/769, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

-Annotazione n.2024 - restrizione di beni, del 02/09/2020

-Annotazione n.977 - restrizione di beni, del 14/04/2021

– Pignoramenti.

Corpo A e B

Pignoramento del 16/07/2020 numero di repertorio 9591, trascritto a Pavia in data 10/08/2020, ai numeri 12235/8041 a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

Pignoramento del 13/11/2022 numero di repertorio 17974, trascritto a Pavia in data 26/01/2022, ai numeri 952/668 a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

– Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

6. CONDOMINIO.

L'immobile non ha un amministratore.

6.1 Spese di gestione condominiale.

Dato non noto.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

Il complesso immobiliare è stato costruito ante 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Magenta in Aree B1 – cortine (Art. 14 NTA Piano delle Regole).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli, ad eccezione della tutela delle cortine stradali (Art. 14.5 NTA Piano delle Regole).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Magenta (Allegato 10)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 280/64 prot. n. 16312/64
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Modifica di due aperture esistenti mediante ampliamento
Presentata in data 28/10/1964

- Numero pratica: 106/85 prot. n. 8409
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifacimento copertura, solai e murature interne
Presentata in data 29/04/1985

Variante in data 03/04/1986 prot. n. 6848
Per lavori: Innalzamento del colmo
Stato: respinta

Variante in data 05/06/1986
Per lavori: spostamento di tavolati interni
Stato: approvata in data 09/06/1986

- Numero pratica: 75/86 prot. n. 10455
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Variante alla C.E. 106/85
Stato: approvata in data 09/06/1986

Nel fascicolo edilizio visionato non è stata trovata l'abitabilità.

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il Corpo A (appartamento) è stato eliminato un bagno ed è stata creata una nuova porta di ingresso sulla parete interne in prossimità dello sbarco della scala.

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione in sanatoria: € 1.000,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

Per quanto esposto non si dichiara la conformità edilizia, che può comunque essere sanata.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo i luoghi non sono risultati rispondenti alla relativa documentazione catastale

per quanto riguarda il corpo A, per quanto esposto nel paragrafo precedente.

Il corpo B presenta un'altezza interna di circa 2.90 m., che risulta essere differente da quella indicata.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza esatta delle piante catastali.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 550,00 circa.**

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

Per quanto esposto non si dichiara la conformità catastale, che può comunque essere sanata.

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

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	115,00	100%	115,00
	115,00		115,00
	mq lordi		mq commerciali

Corpo B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	21,00	100%	21,00
	21,00		21,00
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona B1 – Magenta – Centrale/CENTRO
 - quotazioni vendita da Euro 1.550 a Euro 1.800 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni vendita da Euro 1.200 a Euro 1.500 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
 - quotazioni vendita da Euro 850 a Euro 1.200 al mq. per i box in stato normale
- Requot
Periodo: 2022, zona centro
valore di compravendita prezzo min. € 967/ prezzo max. € 1.112 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2021, zona periferica
valore di compravendita prezzo min. € 1.274 / prezzo max. € 1.468 (Euro/mq)
valore di compravendita box prezzo min. € 910/ prezzo max. € 1.042 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Agenzie immobiliari
Periodo: 2022, nella zona
valore di compravendita prezzo min. € 1.070/ prezzo max. € 1.550(Euro/mq)
- Aste giudiziarie
Periodo: 2022, in zona
appartamento prezzo min. € 1.400/ prezzo max. € 1.600 (Euro/mq)
box € 950 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Abitazione	A3	115,00	1.450,00	166.750,00
autorimessa	C6	21,00	17.850,00	17.850,00
		Valore complessivo dell'intero (arrotondato)	TOTALE	<u>184.600,00</u>

9.3 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.

Da cui ne segue che:

➤ Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	184.600,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	9.230,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.050,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	0,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1</u> al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	172.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1</u> al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	137.500,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Nessuna per quanto visionato.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 24/05/2022

l'esperto nominato,