

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 169/2020**

promossa da: **CONDOMINIO SOFFIMA**

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/12/2022 ore 11:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa STELLA LAURA CESIRA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box in Magenta (MI), Via Aspromonte n. 7



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto: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, Via Aspromonte n. 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 7, particella 556, subalterno 7

**Corpo B**

Beni in Magenta, Via Aspromonte n. 7

Categoria: C6 [box per auto]

Dati Catastali: foglio 7, particella 556, subalterno 10

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato, libero ai fini della procedura

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato, libero ai fini della procedura

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 135.000,00

da occupato: € 108.000,00



## LOTTO UNICO

(Appartamento con due solai, cantina e box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) Via Aspromonte n. 7, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da quattro locali, cucina, due bagni, balcone, due solai al piano quinto 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

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

###### **Intestati:**

proprietà 1000/1000.

dati identificativi: **fg. 7, part. 556, sub. 7**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 137 mq, rendita catastale € 619,75.

Indirizzo: via Aspromonte n. 7, piano S1-3-5.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 1/01/1992 -Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### 1.4. Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune mapp. 338, Via Aspromonte, cortile comune mapp. 338 e box di terzi interno, cortile comune mapp. 338, vano scala comune, ascensore, vano scale e cortile comune mapp. 338.

dei solai: vano scala comune, corridoio solai, solaio di terzi interno, spazio soprastante il box di terzi, cortile comune mapp. 338.

della cantina: cantina di terzi, Via Aspromonte, cantina di terzi, corridoio comune.

##### 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 Aspromonte n. 7, box auto posto al piano seminterrato e con accesso dalla Via Aspromonte.

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune Di Magenta (MI), come segue:**

**Intestati:**

proprietà 1000/1000.

dati identificativi: **fg. 7, part. 556, sub. 10**

dati classamento: cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 67,81

Indirizzo: Via Aspromonte n. 7, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 1/01/1992 -Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

**1.4 Coerenze da nord in senso orario**

del box: rampa carraia comune, cantina di terzi, corridoio comune cantine, cortile comune mapp. 338.

**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: semicentrale/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: scuole, farmacia, asilo, uffici comunali, negozi alimentari

Principali collegamenti pubblici: stazione F.S.

Collegamento alla rete autostradale: SP ex SS11



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e sottotetto, costruito nel 1969.

- struttura: in calcestruzzo armato con pilastri e travi e solai misti con travetti
- tetto: manto in tegole
- facciate: Klincher e plasticone
- accesso: portoncino in ferro e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, con doppio ingresso, posta al piano terzo, composta da disimpegno d'ingresso, due bagni, quattro locali, cucina e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato e due solai al piano sottotetto.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: quadruple su cortile interno e via Aspromonte
- pareti: rivestite con carta da parati o tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina
- pavimenti: in marmo, in ceramica o simile e in parquet
- infissi esterni: in ferro con lamiera stampata e vetro con tapparella in legno
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni (rimossi per morosità)
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: stato originario fine anni 60.

L'alloggio è stato privato dei radiatori dal condominio e quindi, nella gestione passata, l'immobile non ha usufruito del riscaldamento centralizzato del condominio e neppure gli è stato addebitato nelle spese condominiali.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: cls grezzo
- pareti e plafone: cls grezzo



Solai:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: cls grezzo
- pareti e plafone: cls grezzo

#### **Corpo B**

Box con h = mt 1,90

- pareti: intonacate a civile
- pavimenti: in klincher
- porta d'accesso: basculante in lamiera
- utenze: presa e luce interna
- condizioni: sufficienti

### **2.4. Certificazioni energetiche**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15130 – 000672/12 del 29/11/2022 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 233,99 kWh/m<sup>2</sup>a.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Il condominio non dispone di idoneità statica come dichiarato dall'amministratore di condominio.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuto l'esecutato che ha dichiarato di detenere e occupare i beni oggetto di procedura.

### **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.

## **4 PROVENIENZA**

### **4.1. Attuali proprietari**

- proprietà per la quota di 1/1 dal 19/11/1992, in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Bucchini Sergio di Milano in data 19/11/1992 n. 23916 di repertorio, trascritta a Pavia in data 15/12/1992 ai nn. 13082/9476.



4.2. Precedenti proprietari

- Anteriormente al ventennio i beni oggetto di procedura erano di proprietà di

<u>PROVENIENZA:</u>
atto in autentica del Notaio Flavio Cantoni di Magenta in data
18/10/1971 N.7.620 di repertorio, registrato a Magenta in
data 6/11/1971 al N.7930 Vol.144 Atti Privati e trascritto a
Pavia in data 19/11/1971 ai Numeri 7540/5701, con cui quanto
in oggetto pervenne ai signori
per la nuda proprietà ed ai signori
per l'usufrutto generale e successiva riunione del-
l'usufrutto alla nuda proprietà in morte della predetta si-
gnora deceduta l'11-1-1990, registrata a
Magenta in data 8-6-1990 al N.14 Vol.94.

L'atto di compravendita risulterebbe pertanto corretto anche se non chiaramente esplicitate le quote cedute.



La nota di trascrizione di tale atto risulta invece errata in quanto viene indicata la cessione di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà da parte del Sig. \_\_\_\_\_ in luogo di  $\frac{1}{4}$  di nuda proprietà ed  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario in atti alla data del 16/06/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza 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 alla data del 30/10/2022 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:** la nota di trascrizione dell'atto del 1992 risulta errata in quanto viene indicata la cessione di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà da parte del Sig. \_\_\_\_\_ in luogo di  $\frac{1}{4}$  di nuda proprietà ed  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà. Per i dettagli si veda quanto indicato al punto 4.2 della presente relazione.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/10/2014 ai nn. 13286/2166 derivante da atto a garanzia di pagamento di debito a rogito atto Notaio Grossi Marcello di Corbetta in data 08/10/2014, rep. 3577/2354 a favore di \_\_\_\_\_

Importo ipoteca € 250.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di procedura e su altro immobile estraneo alla procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 30/09/2021 ai nn. 3594/18706 derivante da atto a garanzia di pagamento di debito a rogito atto Notaio Grossi Marcello di Corbetta in data 27/09/2021, rep. 11917/8744 a favore di \_\_\_\_\_

Importo ipoteca € 250.000,00. Atto di rettifica dell'ipoteca volontaria sopra descritta, riguardante altro immobile non oggetto di procedura.





**Ipoteca legale** iscritta il 26/06/2009 ai nn. 13849/2503 derivante da atto amministrativo in data 18/06/2009, rep. 8961/68, a favore di Equitalia Esatri Spa con sede in Milano, codice fiscale 09816500152, contro [redacted] Importo ipoteca € 75.313,36 di cui € 37.656,68 di capitale.

Grava sull'immobile censito al foglio 7, mappale 556, subalterno 7.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/04/2019 rep. 732/2019 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 12/06/2019 ai nn. 9940/6485 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore c [redacted] con sede in Magenta (MI), codice fiscale 93009470159. Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura e su altro immobile censito al foglio 7, mappale 556, subalterno 1.

**Pignoramento** del 21/01/2020 rep. 117/2020 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 13/03/2020 ai nn. 4188/2720 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in Magenta (MI), codice fiscale 93009470159. Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura e su altro immobile censito al foglio 7, mappale 556, subalterno 1 per il quale successivamente è stata dichiarata la nullità parziale del pignoramento.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

**La nota di trascrizione dell'atto del 1992 risulta errata in quanto viene indicata la cessione di 1/2 di nuda proprietà da parte del Sig. [redacted] in luogo di 1/4 di nuda proprietà ed 1/4 di piena proprietà. Per i dettagli si veda quanto marcato al punto 4.2 della presente relazione.**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [redacted] (MI), che ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile escluse le spese di riscaldamento in quanto i termosifoni sono stati rimossi dal condominio per morosità: € 2.800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.600,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 1.640,51

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Magenta:

- Licenza edilizia n. 244/67 del 21/12/1967 per pratiche prot. 14562 del 6/10/1967 e variante prot. 18725 del 13/12/1967
- Permesso di Abitabilità n. 244/67 del 24 Marzo 1969

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle tavole di progetto allegate all'ultima pratica agli atti comunali, p.e. prot. 18725 del 13/12/1967, in variante alla precedente pratica 14562 del 6/10/1967. Gli abusi consistono in una diversa distribuzione interna dei divisori dell'intero alloggio, con l'avvenuta demolizione di un tavolato nel locale cucina per realizzare un unico locale. Inoltre, anche i due distinti accessi all'alloggio posti sul pianerottolo comune sono difformi; infatti, nel progetto originario erano squadriati mentre nello stato di fatto si presentano non squadriati con un uno sguincio che ha lievemente ridotto la superficie del pianerottolo ampliando, seppur di poco, quella dell'alloggio.

Si segnala che anche il prospetto del condominio sul lato cortile andrebbe sanato in quanto difforme dal progetto depositato, ma la sanatoria riguarderà il condominio e non il futuro acquirente.

Gli abusi sono sanabili, previa verifica dei rapporti aereo illuminanti nei locali modificati, mediante il deposito presso gli uffici comunali da parte di un tecnico abilitato di una pratica di sanatoria.

Costi: si stima che la sanatoria, incluso il compenso professionale del tecnico ed gli eventuali oneri comunali, possa essere pari ad euro 4.000,00.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

Le difformità consistono nella costruzione e lieve traslazione dei tavolati interni e sono regolabili mediante la presentazione di nuove planimetrie catastali in sostituzione di quelle esistenti per l'alloggio.

Costi stimati: € 2.000,00.

## 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.	120,0	100%	120,0
balconi	mq.	19,5	30%	5,9
cantina	mq.	6,9	25%	1,7
solai	mq.	12	20%	2,4
		<b>158,4</b>		<b>130,0</b>
		Mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	14,0	25%	3,5
		<b>14,0</b>		<b>3,5</b>
		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

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022



Comune: Magenta (MI)

Fascia/Zona: semicentrale/ ZONA SEMICENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 5,60 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo ottimo prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,70 / prezzo max. 8,00 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per box di tipo civile in stato conservativo ottimo prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

### Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Magenta (MI)

Zona: CENTRO

Valore di compravendita per appartamenti vecchi da ristrutturare prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

Valore di compravendita per appartamenti recenti prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.700,00(Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	130,0	€ 1.100,00	€ 143.000,00
				<b>€ 143.000,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,0	€ 857,20	€ 12.000,80
				<b>€ 12.000,80</b>



**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	€ 155.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.750,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 5.600,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero</b>	<b>€ 135.650,00</b>
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni arrotondato	€ 135.000,00

Magenta (MI) via Aspromonte n. 7 piano: S1-3°-5° foglio 7 particella 556 subalterni 7 e 10	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 135.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 108.000,00
<hr/> 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**

Non ricorre il caso, il bene è oggetto di pignoramento per la quota intera.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si veda il paragrafo 5.

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, 13 Novembre 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 16 fotografie su n. 16 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atti di provenienza del bene (n. 28 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 29/10/2022 (n. 5 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento del condominio (n. 15 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 35 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

