

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 646/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode Giudiziario: **dott.ssa Marcella Luca**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: porzione di villetta al piano terra con cantina al piano interrato e ripostiglio su altro mappale in Magenta via Vittorio Bottego, 17



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Magenta via Vittorio Bottego 17

Categoria: A7 [Villetta]

Dati Catastali: foglio 13, particella 106, subalterno 701 graffato con particella 217 sub. 701

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo abbandonato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 103.000,00

da occupato: non ricorre



**LOTTO 001****(Villetta con cantina e ripostiglio esterno)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**1. Descrizione del bene****CORPO: A**

In Comune di Magenta in via Vittorio Bottego n. 17 villetta ad uso abitazione posto ai piani terra e interrato composto ingresso con angolo cottura e soggiorno, disimpegno da cui si accede a bagno e due camere di cui una con cabina armadio posta al piano terra. In fondo al disimpegno si trova anche una porta di accesso verso l'area cortile omune ad altra u.i.u., a cui si accede attraverso una scala esterna. Sotto l'immobile si trova il locale cantina. Si segnala che è stata realizzata in prossimità dell'ingresso un'apertura, attualmente chiusa con pannelli in legno, idonea ad alloggiare una scala a chiocciola per collegare direttamente il piano terra alla cantina. Tale apertura ed anche le modifiche interne eseguite non sono state denunciate in Comune e pertanto saranno oggetto di sanatoria. Nell'area cortilizia comune ad altre u.i.u. di terzi, era presente un manufatto ad uso ripostiglio che risulta essere stato demolito, anch'esso senza titolo. La superficie commerciale misura 130,00 m<sup>2</sup> considerando la cantina al 25% e l'area cortilizia di proprietà esclusiva graffata all'unità principale dove è stato demolito il ripostiglio al 10%.

**2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **omissis** nato a Milano il 19 luglio 1977 CF: omissis e **omissis** nata a Magenta il 1° agosto 1983 CF: omissis; proprietario per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: nessuno

**3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:**

Intestati: **omissis** Proprietà 1/2;

**omissis** Proprietà 1/2;

**Corpo A:** dati identificativi: **fg. 13 part. 106 sub. 701 graffata Particella 217 sub. 701**

dati classamento: cat. A/7 classe 3 vani 5 sup. cat. 124 m<sup>2</sup> R.C. 671,39

Indirizzo: via Vittorio Bottego n. 15-17 piani T-S1-1

Dati derivanti da: Variazione dle 9/11/2005 inserimento in visura dei dati di superficie

**4. Coerenze**

Della villetta e della cantina: cortile comune su tutti i lati

Dell'area cortilizia: cortile comune; mappale 107; mappale 217 sub. 2 e mappale 300; cortile comune



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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Magenta

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: supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), carabinieri (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (ottimo), scuola secondaria di II grado (buono), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 1,5 km linea 620 per Molino Dorino

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 Km svincolo Marcallo Mesero A4

**2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 2 piani fuori terra rispetto al piano stradale oltre ad un piano interrato costruito tra la fine degli anni Cinquanta e gli inizi degli anni Sessanta.

- struttura: mista muratura portante e cemento armato;
- facciate: intonacata;
- accesso: porta blindata sul lato strada e non blindata sul retro. La cantina porta in ferro;
- scala interna: assente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse ;

**3. Caratteristiche descrittive interne**

Si tratta catastalmente di una villetta, posta ai piano terra, composta da ingresso con soggiorno e angolo cottura, corridoio con bagno e due camere di cui una con cabina armadio. La cabina armadio e le modifiche nel bagno e nella zona ingresso soggiorno (abbattimento e spostamento di pareti divisorie) non sono state denunciate.

In fondo al corridoio si trova l'uscita verso il cortile interno di proprietà comune con terzi, a cui si accede attraverso una scala.

Dal cortile si accede al locale cantina. La cantina si presenta in condizioni pessime con parecchio materiale da smaltire. Sono presenti vari ambienti senza presenza di porte.

Tra il piano terra e la cantina è stato realizzato un foro per alloggiamento di una scala a chiocciola non realizzata. Il foro si trova in prossimità dell'ingresso.

Il manufatto graffato e identificato al mappale 217 sub. 701 risulta demolito senza titolo.



**Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 1,8 m ed in cucina solo zona tra base e pensili cucina;
- pavimenti: in ceramica; in cantina battuto di cemento
- infissi esterni: in legno e vetro, avvolgibili in PVC.
- porta d'accesso: blindata sulla strada e non blindata sul retro;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente, non si sa se funzionante per mancanza di elettricità;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaia in cantina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cantina con serbatoio di accumulo acqua;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca idromassaggio;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa; in cantina 2,50 m
- condizioni generali dell'appartamento: ristrutturato ma abbandonato da tempo con irregolarità edilizie.

**4. Breve descrizione della zona**

La zona non è molto tranquilla a causa della rete ferroviaria confinante con il terreno. La zona è a prevalenza residenziale, tutti i servizi principali sono raggiungibili in meno di 10 minuti in auto. Scarsa possibilità di parcheggio risolta dalla presenza del cortile comune.

**5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**7. Certificazioni di idoneità statica**

Non richiesta

**3 STATO OCCUPATIVO**

**1. Detenzione del bene**



Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/10/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere con l'ausilio del fabbro, l'immobile risultava abbandonato senza cucina e arredi principali, tranne nella cameretta.

## 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.

## 4 PROVENIENZA

### 1. Attuali proprietari

**omissis** e **omissis** - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/2006 In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Grossi in data 13/07/2006 rep nn. 116512/20739 trascritto a Milano 2 in data 27/07/2006 ai nn. 19096/10912  
A/c dei Sigg.ri omissis

### 2. Precedenti proprietari

- ^ A **omissis** la quota di intera proprietà era pervenuta per successione in morte **omissis** nato a Mairago (LO) il 28/09/1933 deceduto il 29 aprile 1996 registrata il 21/05/1996 rep. 69/444 trascritta il 15/02/1997 n. 1882/1412 devoluta per testamento del 7/5/1996 rep. 91193/10928 dott. Grossi registrato ad Abbiategrasso il 15/5/1996
- ^ A **omissis** la quota di 1/2 di piena proprietà era pervenuta per pubblicazione di testamento in morte **omissis** nata a Pandino il 19/10/1905 deceduta il 27/05/1990 registrata il 2/08/1990 rep. 10985 trascritta il 23/06/1992 n. 7292/5326. Successione registrata il 2/10/1991 rep. 50/400 trascritta il 24/10/1991 nn. 10858/8378 a favore **omissis**
- ^ A **omissis** la quota di 1/2 di nuda proprietà a **omissis** la quota di 1/2 di usufrutto erano pervenute per pubblicazione di testamento in morte **omissis** del 29/09/1971 registrata il 18/07/1986 rep. 5960/1032 trascritta il 14/08/1986 n. 8081/5733. Successione trascritta il 11/2/1987 rep. 1797/1381 registrata nn. 94/371  
NB: non risultano trascritte accettazioni d'eredità

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 10/6/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno



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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta il 27/07/2006 ai nn. 19097/4336 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Mario Grossi di Corbetta in data 13/7/2006 rep. 116513/20740

a favore Banca Popolare di Novara s.p.a. con sede in Novara

contro omissis e omissis

Importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale durata del vincolo 25 anni

Grava beni pignorati

**Ipoteca giudiziale** iscritta il ..... ai nn. .... derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio ..... in data ..... rep. ....

a favore ..... con sede in ..... c.f. ....

contro .....

Importo ipoteca € ..... di cui € ..... di capitale.....

Grava .....

**Ipoteca legale** iscritta il 28/1/2010 ai nn. 1530/287 derivante da ipoteca legale in data 20/01/2010 n. 682/68

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano

contro omissis e omissis

Importo ipoteca € 26.676,72 di cui € 13.338,36 di capitale.

Grava su foglio 13 particella 106 sub. 701 (solo villetta)

- ^ **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 6/6/2021 rep. 7186 trascritto il 10/6/2021 ai nn. 11376/7802 contro omissis e omissis per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV srl con sede in Conegliano (TV).

Grava beni pignorati

- **Altre trascrizioni**



.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

L'immobile non ha amministratore (solo due proprietari).

**6.5. Spese di gestione condominiale**

Non presente condominio

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.

**6.6. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.7. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Magenta in Tessuto residenziale discontinuo, rado e nucleiforme, sparso 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:

- Piano Territoriale Regionale D'area Dei Navigli Lombardi Fascia Di Tutela 100 m

**7.5. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- A seguito di richiesta il Comune ha risposto che senza nominativo di chi ha presentato la pratica non possono recuperare i fascicoli. A nome degli Esecutati non sono state trovate pratiche.
- Si tratta comunque di immobile ante 1967

**7.6. Conformità edilizia:**





Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Gli abusi consistono in variazioni interne, sanabili a mezzo CLA in sanatoria e pagamento di multa (spostamento e o demolizione di tavolati interni). Da ripristinare il foro della scala che collega alla cantina in quanto necessiterebbe anche di denuncia dei cementi armati per intervento strutturale.

sono sanabili mediante:

CLA in sanatoria le modifiche interne

Ripristino del foro scala

Costi stimati: 7.000,00 €

### 7.7. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono in diversa distribuzione spazi interni. Inoltre è stato demolito il manufatto di cui al mappale 217 sub. 701

sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda per l'appartamento ed eliminazione del fabbricato demolito. Essendo la cantina con ingresso autonomo, andranno presentate 2 schede

Costi stimati: 800,00 €

## 8 CONSISTENZA

### 8.5. 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
villetta	mq	100,56	100%	100,56
cantina	mq	100,56	25%	25,14
area cortilizia	mq	42,26	10%	4,23
		<b>243,38</b>		<b>129,93</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>130,00</b>



## 9 STIMA

### 9.5. 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.

NB: anche se l'immobile è accatastato come villetta sembra più corretto, viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene più corretto applicare i valori di mercato relativi ad appartamento di tipo economico.

### 9.6. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Magenta

Fascia/Zona: Periferica/PONTE VECCHIO, PONTE NUOVO

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3 / prezzo max. 3,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2021

Zona: Semiperiferia

valore di compravendita prezzo min. 1.021 / prezzo max. 1.083 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,96 / prezzo max. 3,50 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 900,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 945,00 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare 1.052 € - 15% = circa 894,20 €/m<sup>2</sup>).

### 9.7. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina e area cortilizia	A7	130,00	€ 900,00	€ 117.000,00
				<b>€ 117.000,00</b>

### 9.8. 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 117.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.800,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<b>TOTALE DA DECURTARE</b>	<b>-€ 13.650,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 103.350,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 103.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

**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.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Non è stato possibile visionare le pratiche originarie del fabbricato perché non noto il costruttore. L'immobile demolito a causa dei vincoli non potrà essere ricostruito. Si segnala



che gli esecutati sono proprietari del terreno limitrofo acquistato con lo stesso atto di compravendita ma non inserito nel mutuo e pertanto non pignorato.

---

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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.

Milano li: .../...../.....

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali ed estratto mappa
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Valori di stima

