

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1169/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Magenta (MI) Via Fabio Filzi n.26
(appartamento al piano primo e secondo, magazzino e box al piano terra)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**Corpo A

Bene in Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 46, subalterno 711

Corpo B

Bene in Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 4, particella 121, subalterno 3

Corpo C

Bene in Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26

Categoria: C/2 [Magazzino/Locale deposito]

Dati Catastali: foglio 4, particella 121, subalterno 705

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla moglie del debitore e dai figli

Corpo B: al sopralluogo occupato da cose del debitore

Corpo C: al sopralluogo utilizzato dal padre del debitore come pollaio

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Corpo C: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Corpo C: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 153.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano primo e secondo, magazzino e box al piano terra)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26 appartamento ad uso abitazione posto su due livelli composto al piano primo da ingresso con scala d'accesso al secondo piano, disimpegno soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e terrazzo, al piano secondo locali ad uso ripostiglio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 4, particella 46, subalterno 711**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 133 mq escluse aree scoperte 125 mq, rendita euro 495,80

Indirizzo: Via Fabio Filzi n.26, piano 1-2

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario cortile comune al mapp.46

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26 box auto posto al piano terra.



1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 4, particella 121, subalterno 3**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita euro 62,18

Indirizzo: Via Fabio Filzi n.26, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.8. Coerenze

Da nord in senso orario altra proprietà, altra proprietà al mapp.63, sub. 705 stessa proprietà, per due lati cortile comune.

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

Nessuna.

CORPO C

1.10. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) – Via Fabio Filzi n.26 magazzino posto al piano terra.

1.11. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 4, particella 121, subalterno 705**

Dati classamento: categoria C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 2 mq, superficie



catastale 3 mq, rendita euro 5,06

Indirizzo: Via Fabio Filzi n.26, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.12. Coerenze

Da nord in senso orario sub.3 stessa proprietà, altra proprietà al mapp.63, per tre lati cortile comune.

1.13. 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: C2/Semicentrale/SEMICENTRALE

Microzona: 3

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di meno di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche extraurbane Z646 (Castano P. - Cuggiono - Marcallo C.C. – Magenta) a 450 mt circa. Stazione ferroviaria servita dalla linea suburbana S6 (Novara – Treviglio) a 500 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 km Autostrada Torino - Milano con l'uscita di Marcallo - Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso edilizio con cortile costituito da tre edifici uno di un piano fuori terra adibito a box auto e magazzini, e gli altri due a due piani fuori terra oltre piani seminterrato e sottotetto.

Il complesso presenta:

- accesso pedonale a mezzo di un cancello in ferro di colore marrone posto sotto una pensilina in cemento



- accesso carrai a mezzo di un cancello in ferro di colore marrone di tipo automatico
entrambi gli accessi sono ubicati all'interno della recinzione in muratura con finitura in pietra faccia a vista e ringhiera ferro ad elementi verticali.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento presenta:

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solai fuori terra in laterocemento;
- facciate: intonacate e verniciate di colore giallo paglierino con zoccolo al piano terra in pietra faccia a vista;
- portoncino d'accesso: in legno che immette al vano scale comune;
- copertura: in tegole multi falda;
- vano scale: con gradini con alzate in marmo rosso Verona e pedate in marmo botticino completate da parapetto in ferro di color marrone con mancorrente in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

L'edificio in cui sono ubicati il box e il magazzino presenta:

- struttura: travi e pilastri in c.a. e solaio fuori terra in laterocemento;
- facciate: intonacate e verniciate di colore beige con zoccolo al piano terra in pietra faccia a vista;
- portoni d'accesso alle unità: in acciaio zincato, in metallo verniciato, in alluminio e vetro;
- copertura: di tipo piano con finitura in guaina bituminosa;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Corpo A:

Abitazione di tipo economica posta su due livelli al piano primo, composta da disimpegno con scala d'accesso al piano secondo, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, oltre terrazzo, al piano secondo locali adibiti a ripostigli e in via di ultimazione oltre ad un locale adibito a bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia;



- pareti: normalmente tinteggiate di diversi colori eccetto le pareti del bagno e della fascia fra gli arredi della parete attrezzata dell'angolo cottura;
- pavimenti: piastrelle di grès di diversi colori al piano primo, pavimento in PVC finto legno ad eccezione del bagno in piastrelle di grès al piano secondo;
- infissi esterni: in PVC di colore marrone con doppi vetri completati da tapparelle in PVC marroni;
- porta d'accesso: portoncino di tipo blindato;
- porte interne: porte in legno di colore marrone;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: al piano primo costituito da lavabo, doccia, bidet e vaso, dotati di miscelatori, al piano secondo costituito da lavabo, doccia, bidet e vaso ed in fase di ultimazione;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano primo m. 3,05 circa; piano secondo colmo falda lunga m. 2,00 circa, falda corta m. 2,30 circa
- condizioni generali: buone.

Corpo B:

Box autorimessa posto al piano terra

Box auto:

- porta d'accesso: porta basculante in metallo verniciato marrone e vetro con porta interna per accesso pedonale;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate bianche;
- imp. elettrico: presente
- altezza dei locali: m.2,35 circa;
- condizioni generali: normali.



Corpo C:

Magazzino posto al piano terra attualmente utilizzato come pollaio

Magazzino:

- porta d'accesso: in alluminio e vetro;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate bianche;
- imp. elettrico: non presente
- altezza dei locali: m.2,35 circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Magenta è un comune della Città Metropolitana di Milano, dal cui centro dista circa 30 km ad ovest. È capoluogo del territorio denominato magentino e fa parte del Parco del Ticino.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'appartamento (corpo A), effettuato il 20/02/2025, è stato possibile verificare che risultava occupato dalla moglie del debitore e dai figli, mentre l'accesso al box (corpo B) e al locale deposito (corpo C) è avvenuto il 15/04/2025 ed è stato possibile verificare che il primo è occupato da cose del debitore e il secondo dal pollaio del padre del debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 6.

4. PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuale proprietario



Corpi B e C:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 10/12/2003.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano di Melegnano in data 10/12/2003 n. 46823/24141 rep. trascritto a Pavia in data 16/12/2003 ai nn.24968/14283.

Corpo A:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 23/02/2017.

In forza di atto di permuta in autentica Notaio Dott.ssa Valentina Pessina di Inveruno in data 23/02/2017 n. 1144/976 rep. trascritto a Pavia in data 03/03/2017 ai nn.3421/2193.

4.2. Proprietari ante ventennio

Corpo A:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 10/12/2003.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano di Melegnano in data 10/12/2003 n. 46823/24141 rep. trascritto a Pavia in data 16/12/2003 ai nn.24968/14283.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Marco Sormani Notaio in Milano alla data del 16/12/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia sia per nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 19/05/2025 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.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 13/03/2015 ai nn. 2822/444 derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott.ssa Valentina Pessina di Inveruno in data 05/03/2015 rep. 223/190

a favore di

contro

Importo ipoteca € 94.426,20 di cui € 62.950,80 di capitale, durata 20 anni

Grava sugli immobili oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/11/2024 rep. 24815 trascritto a Pavia il 16/12/2024 ai nn.23174/16357 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Grava sugli immobili oggetto di pignoramento.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito delle ispezioni sintetiche delle formalità eseguite in data 19/05/2025 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO

Gli immobili non hanno amministratore in quanto non facenti parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A:

No.

Corpi B e C:

Si

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Gli edifici di cui sono parte gli immobili pignorati vennero originariamente edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.



I fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Magenta in Ambito B2 **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8)

Pratiche edilizie con cui sono stati autorizzati gli edifici in cui sono ubicati gli immobili:

Corpo A:

- Domanda per lavori edilizi n.95/1951 con nulla osta del 12/07/1951
- Pratica edilizia n.246/67 del 09/10/1967
- Pratica edilizia n.128/1982 del 30/07/1982
- Pratica edilizia n.201/85 del 05/12/1985
- Concessione edilizia a sanatoria n.10/96 del 19/02/1996
- Pratica edilizia n.248/2025 del 19/05/2015
- Pratica edilizia n.249/16 del 30/05/2016
- Pratica edilizia n.421/16 del 14/09/2016

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: rilasciato in data 18/10/1968.

Corpi B e C:

Non risultano depositate pratiche edilizie che autorizzino l'edificio in cui sono ubicati il box e il locale deposito. Dalla consultazione delle pratiche esistenti sul corpo A si vede che nella planimetria generale del lotto tra la prima pratica n.95/1951 e la seconda n. 246/67 viene realizzato l'edificio che ospita i corpi B e C.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme da quanto presentato con S.C.I.A. n.421/2016 in quanto presenta un diverso layout distributivo interno del piano secondo.

Sono sanabili: attraverso la demolizione del bagno e delle divisioni interne realizzate in difformità dalla pratica sopra citata.

Costi stimati: € 10.000,00 per opere edilizie di ripristino piano secondo come da S.C.I.A.



n.421/2016.

- il box auto e il locale deposito risultano da sanare in quanto non vi sono pratiche edilizie che legittimino lo stato attuale degli immobili.

Sono sanabili: attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare gli immobili realizzati senza titolo abilitativo.

Costi stimati: € 2.600,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

7.3. Conformità catastale

- Al sopralluogo:
- l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per la distribuzione interna dei locali al piano secondo.

Sono regolarizzabili mediante: una volta ripristinato lo stato dei luoghi come da S.C.I.A. n.421/2016 la scheda catastale risulterà conforme allo stato dei luoghi attuali.

- il box auto risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.
- il locale deposito risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa delle unità, sono state calcolate dall’interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, comprensivi 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	125,0	100%	125,0
Terrazzo	mq.	23,0	35%	8,0
		148,0		133,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali



Corpo C:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locale deposito	mq.	3,0	100%	3,0
		3,0		3,0
		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 dei compendi, 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.9)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona C2/Semicentrale/SEMICENTRALE che dà quotazioni da 950,00 a 1.300,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale, da 650,00 a 1.100,00 €/mq per i box auto e da 500,00 a 750,00 €/mq per i magazzini.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.200,00 €/mq per appartamenti, di circa 1.000,00 €/mq per i box auto e di 500,00 €/mq in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO**Corpo A:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	133,0	€ 1.200,00	€ 159.600,00
				€ 159.600,00



Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	14,0	€ 1.000,00	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Corpo C:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale deposito	C/2	3,0	€ 500,00	€ 1.500,00
				€ 1.500,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 174.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.705,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 12.600,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 152.795,00
arrotondato	€ 153.000,00

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, valutato 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 sui beni 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.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna



Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente e al Debitore Esecutato a mezzo posta ordinaria 1.

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: 19/05/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atti di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Documentazione edilizia
- 9) Quotazioni immobiliari

