

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 140/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Mesero, Via Papa Pio XII, 2



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Maria Paola Bruni



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**Beni in **Mesero – Via Papa Pio XII n. 2**Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI - MESERO – VIA PAPA PIO XII N. 2									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
3	201	716	A/3	3	2-3	2 Vani	€ 113,62	Papa Pio XII, 2	***** (1/1) di stato libero all'atto dell'acquisto;

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero.**Contratti di locazione in essere:** nessuno**Comproprietari:** nessuno**Conformità edilizia:** conforme**Conformità catastale:** conforme**Prezzo**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	36,00	€ 1.170,00	€ 42.120,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 40.014,00) arrotondato

Totale € 40.000,00

LOTTO 001**Appartamento in comune di Mesero, Via Papa Pio XII n. 2****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Mesero (MI) via Papa Pio XII n. 2** appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e terzo, composto da un locale con angolo cottura, bagno e accesso al sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **** * nata a ***** (**) il **/**/19** CF: ***** , di stato libero all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 65.822,37 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Milano, **Fg. 3, mapp. 201, sub.716**, cat. A/3, cons. 2 vani

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Mesero come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: **Calvi Ester** proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 3 part. 201 sub. 716**

Dati classamento: Rendita € 113,62; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 2 vani

Indirizzo: via Papa Pio XII n. 2 Piano 2-3

Dati derivanti da:

- Variazione del 11/10/1990 Pratica n. 897002 in atti dal 25/11/2002 (Fusione e frazionamento)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

al piano secondo: via San Bernardo; proprietà di terzi; ballatoio comune; vano scala.

al piano terzo: via San Bernardo; proprietà di terzi; cortile interno al mappale 204; vano scala.

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

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

In Comune di Mesero

Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci

Perito: Dott. Arch. Anita Temellini

Custode: Avv. Maria Paola Bruni



Fascia/zona: centrale.

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 (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (ottimo), carabinieri comando Stazione Cuggiono (discreto), Polizia Locale Comando di Casone (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Mesero - Via Garibaldi 15" dell'autobus linea movibus Z646 (Magenta – Stazione FS Castano primo) dista circa 250 m. La fermata ferroviaria di Magenta servita da linee regionali e suburbane dista circa 4,5 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,3 km vi è l'imbocco della E64 e della A4 presso il Casello di Mercallo-Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 3 piani fuori terra

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a doppia falda con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: cancello carraio;
- scala interna: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo e terzo composta da un locale con angolo cottura, bagno e piano superiore sottotetto.

Corpo A:

Appartamento:

- Struttura verticale: non conosciuta
- Struttura orizzontale: solai in legno con controsoffitto in cartongesso (ingresso e bagno)
- esposizione: nord-sud
- pareti: muratura e cartongesso rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica rosa chiara con posa diagonale al piano secondo e laminato plastico al piano terzo.
- infissi esterni: pvc e alluminio doppio vetro con persiane in legno.



- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia non attivo;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con stufa elettrica e Boiler per ACS;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente (non si conosce lo stato);
- altezza dei locali: pari a 2.20 m in ingresso, 3.05 m ca. nel locale principale e max. 2.40 m al piano sottotetto.
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro abitato di Mesero in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non a conoscenza della scrivente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non a conoscenza della scrivente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/07/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'assistenza del custode Avv. Maria Paola Bruni e della presenza di un fabbro. L'immobile risulta libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 01/09/2025 (**Cfr. all. A**). Si evidenzia, tuttavia, che è stata segnalata l'esistenza di un contratto di locazione con scadenza al 09/08/2019, del quale non risulta agli atti l'eventuale rinnovo; in ogni caso, anche in ipotesi di tacito rinnovo, lo stesso risulterebbe oggi comunque cessato per decorso dei termini.



4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)**4.1. Attuali proprietari****1. ***** - proprietà per la quota di 1/1 dal 23/07/2007**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Franco Rosario (Notaio in Sesto san Giovanni) in data 23/07/2007 rep. nn. 21537/10610 trascritto a Pavia, presso la conservatoria dei RR.II. in data **03/08/2007** ai nn. **19779/11406**

A/c della sig.ra ***** (quota di 1/1)

Riferito a:

- fg. 3 part. 201 sub. 716 (catasto di Mesero)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. ***** riceve da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Zito Franco (notaio in Gavirate) in data 22/05/2006 al rep. nn. 56700/19344 trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **30/05/2006** ai nn. **13717/7631**.

Riferito a:

- fg. 3 part. 201 sub. 709 (catasto di Mesero)

3. ***** riceve da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 10/02/2003 al rep. nn. 54148 trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **24/02/2003** ai nn. **3872/2077**.

Riferito a:

- fg. 3 part. 201 sub. 709 (catasto di Mesero)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG) alla data del 05/05/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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 **(Cfr. all. B)**) alla data del 17/07/2025 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: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

1. **Ipoteca volontaria** iscritta il **03/08/2007** ai nn. **19780/5273** derivante da costituzione di ipoteca a rogito atto Notaio Franco Rosario in data 23/07/2007 rep. 21538/10611
a favore di Unicredit Banca SpA con sede in Bologna (Bo) c.f. 12931320159
contro *****
Importo ipoteca € 127.500,00 di cui € 85.000,00 di capitale
Gravante sui seguenti immobili:
- fg. 3 part. 201 sub. 716 (catasto di Mesero)

- **Pignoramenti**

4. **Pignoramento** del 03/02/2025 rep. 761 trascritto il **30/04/2025** ai nn. **8295/5711** contro *****
***** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di Olympia SPV S.r.l.**
Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
- fg. 3 part. 201 sub. 716 (catasto di Mesero)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il complesso ove è ubicato l'appartamento non è amministrato da nessuno studio amministrativo non avendo costituito un condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non è costituito un condominio. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Mesero come Tessuto della diffusione (art. 37 delle NTA) – Titolo II - Disciplina del tessuto Urbano

Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Maria Paola Bruni



Consolidato 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:

- Aree di salvaguardia di captazioni ad uso idropotabile - Zona di rispetto (Z.R.) (D. lgs 152/06)

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

- Denuncia di inizio attività n. 39/2004 del 27/05/2004 prot. n. 3401 avente ad oggetto "manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario".
- Denuncia di inizio attività n. 4/2007 del 26/01/2007 in variante alla precedente prot. n. 746 per: "Modifiche interne"

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi.

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 dalla 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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 2					
Appartamento	mq 27,77		mq 27,77	Nord-Sud	Buone
Piano 3					
Appartamento	mq 27,77	30%	mq 8,33	Zenitale	Buone
Totale			mq 36,10		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 36,00		

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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Periodo: 2° semestre 2024
 Comune: Mesero
 Fascia/Zona: Centrale – B2
 - Abitazioni di civili – stato conservativo normale
 Valore mercato prezzo min. **1.100,00** / prezzo max **1.400,00** (Euro/mq)
 Valore di locazione **4,5 € – 5,9 € euro/mq x mese** (162 – 212,40 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**
 Periodo: 2° semestre 2024
 Comune: Mesero
 Fascia/Zona: Centrale
 - Appartamenti vecchi o da ristrutturare
 Valore mercato prezzo min. **850,00** / prezzo max. **1.350,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 36,00	€ 1.170,00	€ 42.120,00
				€ 42.000,00

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	€ 42.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.106,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-
Spese condominiali: non c'è condominio	-

Giudice: Dott. Carlo Stefano Boerci
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
 Custode: Avv. Maria Paola Bruni



Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 40.014,00

arrotondato	€ 40.000,00
--------------------	--------------------

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, 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

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 18/10 /2025

I'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

