

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Credit Management Bank Spa**

contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **3911/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
18-11-2014

Giudice delle **Dott. MARIA GABRIELLA MENNUNI**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti  
Appartamento  
Magazzino**

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M

Studio in: Via Morosini 29 - Milano

Telefono: 025517075

Email: [fb@fbarchit.fastwebnet.it](mailto:fb@fbarchit.fastwebnet.it)

Pec: [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)



**Beni in Santo Stefano Ticino (Milano)**

Via Milano 34

**RIEPILOGO**

- Dati catastali dell'immobile: Via Milano 34, **foglio 6, particella 462, subalterno 709**, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 Vani, rendita € 232,41
- Proprietà esclusiva della Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1
- Stato occupativo del bene: alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. \_\_\_\_\_ (ex coniuge dell'esecutata) sebbene, in base a quanto stabilito da sentenza di Separazione Legale emessa in data 06.12.2012 dal Tribunale di Milano IX Sez. R.G. 78165/10 l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulti assegnato alla Sig.ra \_\_\_\_\_
- Valore dell'immobile libero: Euro 86.265,79
- Valore dell'immobile occupato: Euro 64.699,00
- Valore intero medio ponderale dell'immobile: Euro 101.489,16
- Altri elementi che possano costituire un impedimento alla vendita: nessuno.

**Lotto: Appartamento**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **No**  
(la nomina del 18.07.2013 non prevedeva nomina del custode).

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Altro**

Si dichiara la completezza/idoneità per quanto concernete la documentazione ipotecaria

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **No**

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **No**

(vedere regolarizzazione catastale eseguita dalla sottoscritta consulente e relazione depositata in data 5.08.2014)

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **No**

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si**

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **No**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Milano 34****Quota e tipologia del diritto**1/1 di - **Piena proprietà** Cod. Fiscale: :**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/1 **foglio 6, particella 462, subalterno 709, indirizzo Via Milano 34, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 Vani, rendita € 232,41**

Derivante da: VARIAZIONE del 21/07/2014 n. 84393.1/2014 in atti dal 21/07/2014 (protocollo n. MI0361353) CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

**Confini:**

a nord Via Milano; a est vano scala condominiale e proprietà di terzi; a sud cortile comune; a ovest proprietà di terzi.

**Note:** Si segnala che il sub. 709 deriva da atto di fusione dei precedenti sub.6 e di parte del sub. 5. Si rileva altresì che la planimetria allegata all'atto di provenienza del bene (Notaio Mario Grossi) a/F della Sig.ra \_\_\_\_\_

non risulta corrispondente con quanto effettivamente posseduto dall'esecutata. A seguito di ulteriori approfondimenti la scrivente ha provveduto a presentazione di nuovo DOCFA per corretta rappresentazione grafica dei beni di proprietà Sig.ra \_\_\_\_\_ (Per ulteriori chiarimenti rispetto a quanto rilevato si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva)

**Si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:** La conformità catastale dell'immobile si riferisce a nuovo DOCFA prodotto dalla scrivente (Per ulteriori chiarimenti si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva).

**(ALL. 1 - Visura storica per subalterno (sub.709); ALL. 2 - Planimetria catastale sub. 709; ALL. 3 - Videomap - estratto di mappa)**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

In comune di Santo Stefano Ticino nel fabbricato con accesso da Via Milano 34, appartamento posto al secondo piano fuori terra, composto da tre locali oltre servizi, con annesso ripostiglio al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il comune di Santo Stefano Ticino si trova ad ovest di Milano e confina con i comuni di Arluno, Corbetta, Magenta, Marcallo con Casone e Ossona.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Provinciale SP224 0,0 metri, Strada Provinciale SP147 900 metri circa, Strada Provinciale SP34 1,5 Km circa, Autostrada A4 (MI-TO) 4 Km circa, Passante ferroviario - S6 (Corbetta-S.StefanoTic.) 1 Km circa

**Servizi offerti dalla zona:** scuola media statale in V. della Repubblica (buono), scuola materna in V. Roma (buono), campo sportivo in complesso scolastico in V. Milano (buono), Esselunga a Corbetta (buono), centro commerciale "Il Desiderio" a Vittuone (buono), riserva "Bosco WWF di Vanzago" (buono), negozi al dettaglio in zona (sufficiente)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano),**

**Altro: Provv. assegn. casa al coniuge a seguito di separazione legale dei beni**  
Provvedimento emesso da Tribunale di Milano IX Sez. R.G. 78165/10 in data 06/12/2012 - Registrato presso il Tribunale di Milano IX Sez. R.G. 78165/10 il 06/12/2012 - Data atto di matrimonio 06/04/1991.

**Note:** Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che la Sig.ra \_\_\_\_\_, relativamente all'immobile in oggetto non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato.

Nel corso di primo sopralluogo in data 05.12.2013 l'immobile risultava occupato senza alcun titolo dal Sig. \_\_\_\_\_, contrariamente a quanto stabilito da sentenza di Separazione Legale (vedi allegato) emessa in data 06.12.2012 dal Tribunale di Milano IX Sez. R.G. 78165/10 che assegnava la casa coniugale sita in Santo Stefano Ticino in Via Milano 34 alla Sig.ra \_\_\_\_\_.

Durante successivo sopralluogo in data 01.12.2014, avvenuto in presenza del sopracitato Sig. \_\_\_\_\_ che si è reso disponibile a garantire l'accesso all'unità immobiliare, si è rilevato che lo stesso, sebbene in possesso delle chiavi dell'appartamento, non risultava occuparlo stabilmente.

A carico del Sig. \_\_\_\_\_ risulta altresì:

**1° querela** avanzata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ per violazione obblighi assistenza familiare, ecc. (art. 570 c.p) per il quale il sig. \_\_\_\_\_ era stato assolto e, a seguito di tale sentenza il P.M. ha fatto ricorso, - in attesa udienza di Appello;

**2° querela** avanzata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ per violazione di domicilio, violazione e soppressione della corrispondenza, ecc. , conclusa con Sentenza N° 2094/2014 pronunciata in data 25.02.2014 Trib. di Milano Giudice Forleo 6° Sezione penale con la quale \_\_\_\_\_ è stato condannato.

**(ALL. 4 - Comunicazione Agenzia delle entrate)**

**(ALL. 5 - Sentenza di separazione legale del 06.12.2012 e successive querele a carico del Sig. \_\_\_\_\_ o)**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

**Vedi punto 3.**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa contro - Importo ipoteca: € 270.000,00
  - Importo capitale: € 135.000,00 - rogito Notaio Dott. Mario Grossi in data 16/07/2003 ai nn. 108971 iscritta a Pavia in data 24/07/2003 ai nn. 16530/3229
- Note: Sulla trascrizione dell'ipoteca volontaria a/C la Sig.ra risulta quale debitore non datore di ipoteca il Sig.

##### Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation s.r.l. contro derivante da atto giudiziario del 27.09.2012 n. 2012/1848 trascritto a Pavia in data 29/11/2012 ai nn. 17697/12000 Dall'esame dell'atto di pignoramento si evince che la società CORDUSIO RMBS SRL & SECURITISATION SRL con sede a Verona agisce per procura della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede a Verona.

##### Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Identificativo corpo: Appartamento

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano),

Spese medie annue: Euro 48.000,00

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

Rate spese condominiali a partire da Gennaio 2015: Euro 1.204,00

**Spese scadute:** Euro 8.532,23

Amm. Castiglioni Massimiliano -Via Trieste 26 Santo Stefano Ticino - tel. 02 97274698 - cell. 335 5480881 - email: castiglioniimax@gmail.com

**Millesimi di proprietà:** 28,03

**(ALL. 6 - Estratto conto spese condominiali scadute sub. 709)**

##### Attestazione Prestazione Energetica presente

**Indice di prestazione energetica:** F con valore pari a 149,86 Kwh/m2a di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale

**Note indice di prestazione energetica:** L'APE è stato prodotto dalla scrivente, esperto nominato, nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare.

**(ALL. 7 - Attestato di Prestazione Energetica (sub. 709)**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** , piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; \, piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni da **ante ventennio al 24/07/2003**

**Note:** Come si evince dalla certificazione notarile contenuta in atti al ventennio le unità immobiliari catastalmente identificate al fg.6 part. 462 sub.6 e alla Sez. Urb. O - fg. 6 part. 462 sub. 5001 risultavano di proprietà dei Sig.ri Aresi Enrico e Scaffazzillo Innocenza, coniugati in regime di comunione dei



beni. In forza di variazione 14-5-1998 n. 250169 (fusione) le due unità vennero soppresse, originando la particella 462 sub. 709 del fg. 6. Le porzioni immobiliari oggetto di fusione pervennero ai sig.ri Aresi Enrico e Scaffazzillo Innocenza in forza dei seguenti titoli: - Atto di compravendita, Notaio Vincenzo Maienza in data 02.05.1975 n. 262052/5329 a/C Sig. Fontana Mario, registrato a Milano il 5.05.1975 n. 01482-71M Serie I e trascritto a Pavia in data 14.05.1975 rep. n. 2616/2143 con il quale si acquistava il bene identificato al fg. 6, map, 462, sub. 6 (Coerenze da nord in senso orario: Via Milano, vano scala e sub. 5, cortile comune, sub.13); - Atto di divisione, Notaio Mario Grossi in data 04.03.1978 n. 7827 a/C Sig.ri Spada Dino e Carvelli Teresa, registrato ad Abbiategrasso il 23.03.1978 n. 618 vol. 95 mod. 1 e trascritto a Pavia in data 30.03.1978 rep. n. 2429/2011 con il quale si acquistava una parte del bene identificato al fg. 6, map, 462, sub. 5 e precisamente quella derivante da variazione di scheda catastale del 05.08.1977 n. 8292 consistente in un locale (Coerenze da nord in senso orario: proprietà Aresi e parte comune, proprietà Aresi, cortile comune, proprietà Spano).

**Titolare/Proprietario:** FERRANTE DONATELLA, piena proprietà per la quota di 1/1 dal **16/07/2003 ed attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Grossi in data 16/07/2003 ai nn. 108970/17434 registrato Abbiategrasso in data 30/07/2003 ai nn. 66P 1V trascritto a Pavia in data 24/07/2003 ai nn. 16529/9154.

Note: Nel succitato atto di provenienza a/F della Sig.ra Ferrante Donatella risulta allegata scheda catastale che non rappresenta il bene posseduto dall'esecutata bensì un appartamento che si trova dislocato in un'altra porzione di edificio ancorché medesimo piano. Si riscontra altresì un'errata descrizione circa le coerenze dell'immobile. (Per ulteriori chiarimenti rispetto a quanto rilevato si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**  
**(ALL. 8 – Atto di provenienza)**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Milano 34**

**Identificativo:** Nulla Osta n.4 del 2.04.1962

Intestazione: Rag. Enrico Moneta amministratore unico della società Mocafrà s.r.l.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di tre fabbricati civili ad uso abitazione in Comune di Santo Stefano Ticino al mapp. 109-350 sub. vari in Via Milano

Rilascio in data 02/04/1962.

NOTE: Relativamente al Nulla Osta di cui sopra sono stati rilasciati 3 certificati di Abitabilità: - Certificato di abitabilità del 16.03.1963 rilasciato al Sig. Moneta Caglio Enrico con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via Milano in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile; - Certificato di abitabilità del 12.12.1963 rilasciato alla Soc. Mocafrà s.r.l. con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via C. Battisti (Circonvallazione) in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile; - Certificato di abitabilità del 3.04.1965 rilasciato alla Soc. Mocafrà s.r.l. con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via Milano in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**  
**(ALL. 9 – Nulla Osta n.4 del 2.04.1962 e Certificati di Abitabilità)**



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: A seguito di visura atti presso il Comune di Santo Stefano Ticino, i tecnici dell'Ufficio comunicavano alla scrivente ~~l'impossibilità di reperire tutta la documentazione edilizia afferente il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva in quanto i fascicoli risultavano posti sotto sequestro dalla Procura.~~ E' stato possibile reperire esclusivamente Nulla Osta n.4 del 2.04.1962 e relativo certificato di abitabilità con decorrenza dal 16.03.1963.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con C.C. n.2 del 21/03/2014. Zona omogenea: TUC - Tessuto urbano consolidato
Piano Governo del Territorio:	SI
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento**

**Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato appartenente ad un più ampio complesso residenziale composto da 3 fabbricati di 4 piani fuori terra con piano terra destinato a magazzini/boxes. Lo stabile risulta dotato di giardino condominiale con aiuole ed alberature, delimitato da recinzione con accesso pedonale dal civico 34 di Via Milano per mezzo di percorso rialzato ottenuto a seguito della copertura di una roggia con piano in calcestruzzo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **85.96**

è posto al piano secondo fuori terra

L'edificio è stato costruito nel 1962 circa, ha un'altezza interna di circa 2,90 metri

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0 (il piano indicato catastalmente come S1 è in realtà p.t.)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale:<b>c.a.</b> condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note:Balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro verniciati di colore marrone.</p>
Copertura	<p>tipologia:<b>a falde</b> condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note:Il fabbricato presenta copertura a falde con manto in tegole.</p>
Solai	<p>condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note:Il fabbricato presenta solai in laterocemento.</p>
Strutture verticali	<p>materiale:<b>c.a.</b> condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note:Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	<p>tipologia:<b>anta singola a battente</b> apertura:<b>manuale</b></p> <p>condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note: Il complesso edilizio presenta recinzione in ferro verniciato di colore marrone. L'accesso pedonale avviene da Via Milano per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale. L'accesso carraio al complesso avviene invece da Via Stella e non risulta provvisto di cancello.</p>
Infissi esterni	<p>materiale:<b>alluminio</b> protezione:<b>tapparelle</b> materiale protezione:<b>plastica</b> condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note: Serramenti a giunto aperto in alluminio anodizzato con vetrocamera e ed avvolgibili in plastica di colore verde. Si rileva inoltre la presenza di zanzariere.</p>
Infissi interni	<p>tipologia:<b>a battente</b> materiale:<b>legno e vetro</b></p> <p>condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note: Le porte interne dell'immobile sono ad anta singola a battente in legno noce all'inglese con vetri. Nel locale soggiorno è presente arco in con finitura in legno noce privo di serramento.</p>
Pareti esterne	<p>condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note: La facciata del fabbricato presenta rivestimento in intonaco plastico di colore ruggine (marrone).</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale:<b>calcestruzzo</b> condizioni:<b>buone</b></p> <p>- Note:Il percorsi esterni al fabbricato pedonali e carrai presentano pavimentazione in cemento.</p>





Pavim. Interna	<p>condizioni:<b>buone</b>                      - Note:                      Camere: pavimentazione in ceramica (piastrelle ottagonali composte da moduli esagonali e quadrati di colore marrone).</p> <hr/> <p>Soggiorno e corridoio: pavimentazione in ceramica (piastrelle di colore marrone chiaro cm 30x30).                      Cucina: pavimentazione in gres smaltato (piastrelle di colore marrone chiaro cm 20x30).                      Bagno: pavimentazione in ceramica (piastrelle di colore beige cm 25x25).                      Balcone: pavimento in gres smaltato (piastrelle da esterni di colore verde/marrone cm 7,5x15)</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia:<b>anta singola a battente</b> materiale:<b>alluminio e vetro</b> accessori:<b>senza maniglione antipanico</b>                      condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Portone d'ingresso al fabbricato in alluminio verniciato di colore marrone con vetri protetto da pensilina.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia:<b>anta singola a battente</b> accessori:<b>senza maniglione antipanico</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Porta d'ingresso all'unità immobiliare di tipo blindato con pannello di rivestimento in legno noce verso l'esterno e all'inglese cieco verso l'interno.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione:<b>bagno</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Rivestimento bagno in ceramica con piastrelle di colore beige, alcune decorate, cm 25x25 fino ad h pari a 2,50 metri circa; la restante porzione della parete risulta tinteggiata di colore bianco. Il locale è dotato di lavabo su colonna, Wc e vasca in ceramica bianca. Si rileva che il bidet è stato rimosso. Risulta presente predisposizione per carico e scarico lavatrice.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione:<b>cucina</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Rivestimento cucina in ceramica con piastrelle, alcune decorate, di colore beige cm 25x25 fino ad h pari a 2,50 metri, la restanti porzioni di pareti risultano tinteggiate di colore bianco.</p>
Rivestimento	<p>condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Tutte le pareti dell'immobile ad esclusione di quelle dei locali cucina e bagno risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.</p>
Scale	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento:<b>marmo</b>                      condizioni:<b>buone</b>                      - Note: Scala (condominiale): rivestimento in marmo botticino chiaro con parapetto in ferro verniciato di colore marrone e corrimano in legno. I pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmo di colore chiaro di tipo palladiana. Le pareti del vano scala presentano finitura in graffiato plastico di colore nocciola. L'atrio condominiale presenta pavimentazione in marmo chiaro di tipo palladiana con pareti in graffiato plastico di colore nocciola.</p>



Impianti:

Ascensore - Note: Non si rileva la presenza di ascensore all'interno del fabbricato.

Citofonico ~~tipologia: audio condizioni: scarse~~

Elettrico - Note: Non sono state verificate la conformità dell'impianto il quale, tuttavia, risulta non adeguato.

Idrico - Note: Si rileva la presenza di scaldacqua alimentata a gas metano posizionato nel locale cucina per la produzione di acqua calda sanitaria.

Termico tipologia: **centralizzato** diffusori: **termosifoni in ghisa**  
 - Note: Impianto termico centralizzato alimentato a gas con sistema di emissione per mezzo di termosifoni in ghisa verniciati di colore bianco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/colore	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	83,23	1,00	83,23
Balcone	sup lorda di pavimento	2,73	0,30	0,82
		<b>85,96</b>		<b>84,05</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Santo Stefano Ticino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare - 1° semestre 2014 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(OSMI) SANTO STEFANO TICINO (MI) - Centro Appartamenti vecchi (impianti obsoleti o da ristrutturare (Euro/mq)

prezzo minimo 800,00

prezzo massimo 1.000,00

(OMI) SANTO STEFANO TICINO - Fascia Centrale/INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B - Microzona catastale n. 1 - destinazione Abitazioni civili - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.300,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,2 / prezzo max. 3,9

Agenzie immobiliari in zona



**8.3 Valutazione corpi:**

ID Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	84,05	85,96	101.489,17	101.489,17
			101.489,17	101.489,17

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.223,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.265,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 64.699,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.265,79



Berlino Santo Stefano Ticino (Milano)  
Via Milano 32

#### RIEPILOGO

- Dati catastali dell'immobile: Via Villoresi Eugenio 1 **foglio 6, particella 464, subalterno 26**, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 64,97

- Proprietà esclusiva della Sig. I \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1

- Stato occupativo del bene: alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. \_\_\_\_\_ (ex coniuge dell'esecutata). Si rilevava che il locale in oggetto risulta adibito a box auto nonostante la destinazione catastale lo indichi avente destinazione a magazzino.

- Valore dell'immobile libero: Euro 18.144,53

- Valore dell'immobile occupato: Euro 13.608,00

- Valore intero medio ponderale dell'immobile: Euro 21.346,50

- Altri elementi che possano costituire un impedimento alla vendita: nessuno

### Lotto: Magazzino

#### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

##### Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **No**  
(la nomina del 18.07.2013 non prevedeva nomina del custode).

##### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Altro**

Si dichiara la completezza/idoneità per quanto concernete la documentazione ipotecaria

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **No**

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **No**

(vedere regolarizzazione catastale eseguita dalla sottoscritta consulente e relazione depositata in data 5.08.2014)

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **No**

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **No**



## 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Milano 34**

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..... Piena proprietà Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ..... nata a ..... L ..... , Cod. Fisc.

....., Proprietà per 1/1 foglio 6, particella 464, subalterno 26, indirizzo Via Villoresi Eugenio 1, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 64,97

Derivante da: VARIAZIONE del 21/07/2014 n. 84398.1/2014 in atti dal 21/07/2014 (protocollo n. MI0361360) CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

### Confini:

a nord, proprietà di terzi; ad est, cortile comune; a sud, proprietà di terzi; ad ovest, cortile comune.

Note: Si rileva che sulla planimetria allegata all'atto di provenienza del bene (Notaio Mario Grossi) a/F della Sig.ra ..... il locale magazzino veniva rappresentato come porzione non fisicamente separata e distinta dalle rimanenti porzioni del fabbricato mappale 464; la sottoscritta consulente ha pertanto proceduto a redare scheda catastale a migliore e corretta identificazione del sub. 26 mediante presentazione di nuovo DOCFA. (Per ulteriori chiarimenti rispetto a quanto rilevato si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva).

### Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** La conformità catastale dell'immobile si riferisce a nuovo DOCFA prodotto dalla scrivente (Per ulteriori chiarimenti si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva).

**(ALL. 10 - Visura storica per subalterno (sub.26); ALL. 11 - Planimetria catastale sub. 26; ALL. 3 - Videomap - estratto di mappa)**

## 10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

In comune di Santo Stefano Ticino locale magazzino posto al piano interrato del fabbricato residenziale con accesso da Via Villoresi Eugenio 1.

**Caratteristiche zona:**semicentrale normale

**Area urbanistica:**residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:**la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: Il comune di Santo Stefano Ticino si trova ad ovest di Milano e confina con i comuni di Arluno, Corbetta, Magenta, Marcallo con Casone e Osona..

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:**Strada Provinciale SP224 0,0 metri, Strada Provinciale SP147 900 metri circa, Strada Provinciale SP34 1,5 Km circa, Autostrada A4 (MI-TO) 4 Km circa, Passante ferroviario - S6 (Corbetta-S.StefanoTic.) 1 Km circa



**Servizi offerti dalla zona:** scuola media statale in V. della Repubblica (buono), scuola materna in V. Roma (buono), campo sportivo in complesso scolastico in V. Milano (buono), Esselunga a Corbetta (buono), centro commerciale "Il Desiderio" a Vittuone (buono), riserva "Bosco WWF di Vanzago" (buono), negozi al dettaglio in zona (sufficiente)

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santo Stefano Ticino (Milano),**

Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che la Sig.ra \_\_\_\_\_, relativamente all'immobile in oggetto non risultano

essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato. Nel corso di primo sopralluogo in data 05.12.2013, avvenuto alla presenza dei Sig.

\_\_\_\_\_ si rilevava che il locale in oggetto risulta adibito a box auto nonostante la destinazione catastale lo indichi avente destinazione a magazzino.

**(ALL. 4 – Comunicazione Agenzia delle entrate)**

**(ALL. 5 – Sentenza di separazione legale del 06.12.2012 e successive querele a carico del Sig. \_\_\_\_\_ )**

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Vedi punto 3.**

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Credit Management Bank Spa contro \_\_\_\_\_ - Importo ipoteca: € 270.000,00 - Importo capitale: € 135.000,00 - rogito Notaio Dott. Mario Grossi in data 16/07/2003 ai nn. 108971 iscritta a Pavia in data 24/07/2003 ai nn. 16530/3229

Note: Sulla trascrizione dell'ipoteca volontaria a/C la Sig.ra \_\_\_\_\_

-1 risulta quale debitore non datore di ipoteca il Sig. \_\_\_\_\_

**Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation s.r.l. contro \_\_\_\_\_ derivante da atto giudiziario del 27.09.2012 n. 2012/18484 trascritto a Pavia in data 29/11/2012 ai nn. 17697/12000 Dall'esame dell'atto di pignoramento si evince che la società CORDUSIO RMBS SRL & SECURITISATION SRL con sede a Verona agisce per procura della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede a Verona.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**



12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santo Stefano Ticino (Milano),**

Spese medie annue 48.000,00

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

Rate spese condominiali a partire da Gennaio 2015: Euro 133,00

**Spese scadute: Euro 921,36**

Amm. Castiglioni Massimiliano - Via Trieste 26 Santo Stefano Ticino - tel. 02 97274698 - cell. 335 5480881 - email: castiglioniimax@gmail.com

**Millesimi di proprietà: 6,97**

**(ALL. 12 - Estratto conto spese condominiali scadute sub. 709)**

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Il locale magazzino non necessita di attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di locale non adibito alla permanenza di persone e quindi non dotato di alcun tipo di impianto termico.

**(ALL. 13 - Dichiarazione APE per assenza di impianto termico (sub. 26))**

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

....., piena proprietà per la quota di 12/18; ..... SA, piena proprietà per la quota di 1/18; ....., piena proprietà per la quota di 1/18; ..... IA, piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 1/18; da **ante ventennio al 20/06/1996**

Note: Dalla certificazione notarile contenuta in atti risulta che le quote sopra specificate si riferiscono alla proprietà dei beni catastalmente identificati al fg.6 particella 464 sub. 4 e fg. 6 part. 464 sub. 26.

**Titolare/Proprietario:**

.....A, piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 1/18; ..... LE, piena proprietà per la quota di 1/18; ..... piena proprietà per la quota di 13/18; dal **28/09/1995 al 20/06/1996** In forza di testamento a rogito Notaio Dott. Malberti in data 22/11/1995 ai nn. 66667/9721 registrato Milano in data 05/12/1995 ai nn. 22562 1B

Note: Dalla certificazione notarile contenuta in atti risulta che a seguito della morte del Sig. .... la sua quota di proprietà dei beni catastalmente identificati al fa.6 particella 464 sub. 4 e fg. 6 part. 464 sub. 26 passa al Sig. .... Risulta inoltre: - Accettazione espressa di eredità - atto notaio C. Malberti di Corsico 24-5-1996 n. 67527/9866 rep., trascritta a Pavia il 20-6-1996 n. 9100/5258.

**Titolare/Proprietario:**

..... piena proprietà per la quota di 1/5; ..... piena proprietà per la quota di 1/5; ..... piena proprietà per la quota di 1/5; ..... piena proprietà per la quota di 1/5; dal **24/05/1996 al 25/10/1996** In forza di atto di divisione a rogito Notaio Dott. Malberti in data 24/05/1996 ai nn. 67527/9866 trascritto a Pavia in data 20/06/1996 ai nn. 9101 5259



Note: Dalla certificazione notarile contenuta in atti risulta che con il medesimo atto di divisione la piena proprietà del bene catastalmente identificato al fg.6, part. 464, sub.4 passa al Sig. .... Ai restanti eredi spetta in quota uguali il bene catastalmente identificato al fg.6, part. 464, sub.6 (bene oggetto di procedura esecutiva).

**Titolare/Proprietario:** ..... piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; ..... SOTTOSCRITTA, piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. dal **02/10/1996 al 24/07/2003** In forza di scrittura privata autenticata a rogito Notaio Dott. Malberti in data 02/10/1996 ai nn. 67959 trascritto a Pavia in data 25/10/1996 ai nn. 15288 8916

**Titolare/Proprietario:** ..... A, piena proprietà per la quota di 1/1 dal **16/07/2003 ed attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Grossi in data 16/07/2003 ai nn. 108970/17434 registrato Abbiategrasso in data 30/07/2003 ai nn. 66P 1V trascritto a Pavia in data 24/07/2003 ai nn. 16529 9154

Note: Nel succitato atto di provenienza a/F della Sig.ra ..... risulta allegata scheda catastale del locale magazzino, il quale risultava rappresentato come porzione non fisicamente separata e distinta dalle rimanenti porzioni del fabbricato mappale 464; la sottoscritta consulente ha pertanto proceduto a redarre scheda catastale a migliore e corretta identificazione del sub. 26. (Per ulteriori chiarimenti rispetto a quanto rilevato si rimanda integralmente alla relazione già depositata dalla scrivente in data 05.08.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva)

**Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino  
(ALL. 8 – Atto di provenienza)**

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Milano 34**

**Identificativo:** Nulla Osta n.4 del 2.04.1962

Intestazione: Rag. .... amministratore unico della società Mocafrà s.r.l.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di tre fabbricati civili ad uso abitazione in Comune di Santo Stefano Ticino al mapp. 109-350 sub. vari in Via Milano

Rilascio in data 02/04/1962 al n. di prot. ....

NOTE: Relativamente al Nulla Osta di cui sopra sono stati rilasciati 3 certificati di Abitabilità: - Certificato di abitabilità del 16.03.1963 rilasciato al Sig. .... con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via Milano in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile; - Certificato di abitabilità del 12.12.1963 rilasciato alla Soc. Mocafrà s.r.l. con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via C. Battisti( Circonvallazione) in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile; - Certificato di abitabilità del 3.04.1965 rilasciato alla Soc. Mocafrà s.r.l.con il quale si dichiara che la casa di nuova costruzione della Soc. Mocafrà s.r.l. posta in Via Milano in Comune di Santo Stefano Ticino è abitabile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino  
(ALL. 9 – Nulla Osta n.4 del 2.04.1962 e Certificati di Abitabilità)**

#### 15. Conformità edilizia:

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**





**15. Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con C.C. n.2 del 21/03/2014
	Zona omogenea: TUC - Tessuto urbano consolidato
Piano Governo del Territorio:	SI
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Magazzino**

**Descrizione :Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Magazzino**

Il magazzino attualmente adibito a box auto è posto al piano interrato di un fabbricato appartenente ad un più ampio complesso residenziale composto da 3 fabbricati di 4 piani fuori terra con piano terra destinato a magazzini/boxes.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Superficie complessiva di circa mq **40.66**

è posto al piano piano terra (catastalmente piano S1)

L'edificio è stato costruito nel 1962 circa, ha un'altezza interna di circa 3.00 metri

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0 (il piano indicato catastralmente come S1 è in realtà p.t.)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Solai

condizioni:**buone**

- Note:Il fabbricato presenta solai in laterocemento.

Strutture verticali

materiale:**c.a.** condizioni:**buone**

- Note:Il fabbricato presenta struttura in travi e pilastri in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	condizioni: <b>buone</b> - Note:il complesso edilizio presenta recinzione in ferro verniciato di colore marrone. L'accesso carraio al complesso avviene da Via Stella e non risulta provvisto di cancello.
Infissi esterni	materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:il locale presenta finestra in ferro con vetro retinato.
Pavim. Esterna	condizioni: <b>buone</b> - Note:il percorso di distribuzione ai box e locali di deposito (strada interna al complesso ma di proprietà comunale) presenta pavimentazione in asfalto.
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> - Note:il magazzino internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento.
Portone di ingresso	materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:il magazzino presenta porta basculante in ferro verniciato di colore marrone con apertura manuale.
Rivestimento	condizioni: <b>buone</b> - Note:Le pareti presentano finitura in intonaco civile grezzo tinteggiato di colore bianco.
Impianti:	
Elettrico	- Note:Si rileva presenza di impianto elettrico non differenziale.
Idrico	- Note:il locale presenta presa d'acqua con rubinetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	40,66	1,00	40,66
		<b>40,66</b>		<b>40,66</b>

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.



**16. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Santo Stefano Ticino, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano Servizi per il Mercato Immobiliare - 1° semestre 2014 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(OSMI) SANTO STEFANO TICINO (MI) - Centro Destinazione MAGAZZINO  
Valori non disponibili

(OMI) SANTO STEFANO TICINO - Fascia Centrale/INTERO CENTRO URBANO Codice zona: B - Microzona catastale n. 1 - destinazione MAGAZZINO  
Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00  
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 2,3 / prezzo max. 2,9

Agenzie immobiliari in zona

**16. Valutazione corpi:**

ID Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzino	40,66	40,66	21.346,50	21.346,50
			<b>21.346,50</b>	<b>21.346,50</b>

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 3.201,98
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>18.144,53</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>13.608,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>18.144,53</b>



## Allegati

ALL. A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie

~~ALL. B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze~~

ALL. C - Fotografie interno ed esterno e planimetria

ALL. D - Avvisi di ricevimento delle raccomandate di fissazione dell'inizio delle operazioni peritali

ALL. 1 - Visura storica per subalterno (sub.709)

ALL. 2 - Planimetria catastale sub.709

ALL. 3 - Videomap – estratto di mappa

ALL. 4 – Comunicazione Agenzia delle entrate

ALL. 5 - Sentenza di separazione legale del 06.12.2012

ALL. 6 – Estratto conto spese condominiali scadute

ALL. 7 – Attestato di Prestazione Energetica (sub. 709)

ALL. 8 – Atto di provenienza

ALL. 9 – Nulla Osta n.4 del 2.04.1962 e Certificati di Abitabilità

ALL. 10 - Visura storica per subalterno (sub.26)

ALL. 11 - Planimetria catastale sub.26

ALL. 12 – Estratto conto spese condominiali scadute sub. 26

ALL. 13 - Dichiarazione APE per assenza di impianto termico (sub. 26)

Data generazione:  
12.01.2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Flavia Maria Buonaiuto**



# buonaiuto fiore architetti associati

TRIBUNALE DI MILANO – III SEZIONE

G. E. DOTT. SSA MENNUNI

RGE 3911/2012

Procedura esecutiva promossa da

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro

-----  
\* \* \* \*

## RELAZIONE DI PRECISAZIONE DI RETTIFICA CATASTALE ESEGUITA

La scrivente arch. Flavia Buonaiuto, nominata esperto per la procedura RGE 3911/2012, richiamate integralmente le Istanze già depositate e richiamato inoltre quanto già esplicitato in corso d'udienza in data 13.05.2014, deposita la seguente relazione riassuntiva, in merito sia alle verifiche catastali effettuate in merito al fabbricato in Santo Stefano Ticino, Via Milano 32 e 34, che hanno permesso (relativamente al bene sottoposto a pignoramento) di ricostruire la situazione originaria del bene medesimo, di strutturare correttamente i passaggi immobiliari e la ricostruzione dei dati catastali, sia all'attività svolta al fine della rettifica catastale, a causa degli errori compiuti sia nella redazione degli atti catastali stessi, sia degli atti traslativi dei diritti immobiliari nei passaggi di proprietà del bene.

Tale rettifica è stata compiuta mediante presentazione di n° 2 DOCFA per corretta rappresentazione grafica dei beni di proprietà dell'esecutata Signora \_\_\_\_\_ a al competente Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizi Catastali, beni così identificati:



Catasto fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino  
Foglio 6, Particella 462, Sub. 709, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 232,41, VIA MILANO n. 34 piano 2;

Catasto fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino  
Foglio 6, Particella 464, Sub. 26, Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza 37 mq, Rendita Euro 64,97, VIA VILLORESI EUGENIO n. 1 piano S1.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL SUBALTERNO 709 AL FOGLIO 6 MAPPALE 462  
NEL COMUNE DI SANTO STEFANO TICINO  
ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA REDATTO IN DATA 16 LUGLIO 2003 NOTAIO  
DOTT. MARIO GROSSI REPERTORIO 108970  
PROPRIETÀ FERRANTE DONATELLA**

La consistenza catastale all'origine dal modello 58 è quella riportata nello schema redatto manualmente (rilevato presso gli uffici catastali) e allegato alla presente (ALL. 1), che presenta lo stabile suddiviso in due scale, rispettivamente contrassegnato dai subalterni con numerazione dal n. 1 al n. 20.

Dagli atti di compravendita afferenti il bene staggito emerge chiaramente che la porzione immobiliare sub. 709, di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ eseguita, è ubicata al piano secondo fuori terra dello stabile di Via Milano 34, ed è frutto della fusione del subalterno 6 e di parte del subalterno 5 (trascrizioni atti del 1975 Notaio Maienza e divisione Notaio Grossi del 1978 ALL. 2), e provengono ai danti causa, rispettivamente i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con atti separati e successivamente fusi in un'unica unità immobiliare.

Nell'atto rep. nn. 108970/17434 a rogito Dott. Mario Grossi Notaio del 16.07.2003, trascritto a Pavia in data 24.07.2003 ai nn. 14140/7613 (ALL. 3), veniva trasferito alla signora \_\_\_\_\_, oltre a locale accessorio (sub. 26 mappale 464 del foglio 6 - attualmente usato quale box ma avente destinazione catastale a magazzino), **abitazione identificata come subalterno 709 al foglio 6 mappale 462 nel comune di Santo Stefano Ticino**, bene che veniva anche rappresentato da planimetria allegata (scheda catastale di cui alla variazione protocollo n. 54139 del 3 dicembre 2001, redatta per



migliore identificazione catastale della scheda di fusione del 14 maggio 1998 protocollo 25019).

Nel medesimo atto venivano peraltro citati gli **estremi di provenienza dell'unità immobiliare e precisamente bene costituito dal subalterno 6 mappale 462 del foglio 6 e dal subalterno 5/parte, mappale 462 del foglio 6.**

### **SITUAZIONE INCOERENTE RILEVATA**

La scheda catastale allegata all'atto, così come la sua rappresentazione grafica, non rappresentavano in alcun modo il bene posseduto dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, né i beni identificati originariamente dal subalterno 6 e dal subalterno 5/parte, bensì un appartamento che si trova dislocato in un'altra porzione di edificio ancorché nel medesimo piano.

Si è riscontrata pertanto un'errata descrizione delle coerenze e dislocazione completamente differente sia da quanto in fatto sia in relazione alle provenienze originali.

### **PREMESSE**

Le schede di denuncia originaria presentate da MOCAFRA S.r.l. di cui alla partita 163 di impianto, presentata in data 23 aprile 1964, definivano la consistenza di un edificio al mappale 462, costituito da un piano seminterrato (S1\*) e 3 piani fuori terra di abitazioni e pertanto piano terreno (PT\*), primo (1<sup>o\*</sup>) e secondo (2<sup>o\*</sup>) – (\*) sigle identificative utilizzate dai tecnici erariali per definire il livello di piano a cui sono posizionate le unità immobiliari -. Nelle schede dei subalterni 5 e 6, costituenti i beni da cui ha avuto origine l'unità immobiliare trasferita dai danti causa alla signora \_\_\_\_\_, vengono citate due abitazioni al piano primo.

Nella scheda di frazionamento del subalterno 5 in due porzioni, rispettivamente a) e b) (**ALL. 4, ALL. 5 e ALL. 6**) presentate in data 5 agosto 1977, protocollo n. 8292, il subalterno 5/parte veniva altresì riportato come bene ubicato al piano secondo fuori terra (2<sup>o\*</sup>); se consideriamo che nello stabile in fatto non esiste alcun piano sotterraneo,

(l'edificio parte dal piano terreno) si può affermare che non sono state correttamente identificate le schede originarie e **quindi ciò che è definito come piano (S1) nella realtà si trova al piano terreno (PT)**, ciò che veniva identificato nelle schede e nel modello di archivio come PT risulta essere invece un piano primo e il piano primo a sua volta è nella realtà un piano secondo.

Le schede presentate successivamente riportavano invece i beni al loro livello corretto, ancorché la variazione protocollo n. 54139 del 3 dicembre 2001 (**ALL. 7**), redatta per miglior identificazione catastale della scheda di fusione del 14 maggio 1998 protocollo n. 25019 (**ALL. 8**), afferenti il bene interessato, non riportassero correttamente l'unità immobiliare rapportata con lo stato di fatto effettivo e non ne definissero la corretta collocazione toponomastica all'interno dello stabile; la dicitura di piano risultava invece corretta.

## CONCLUSIONI

L'atto del Notaio Mario Grossi allegava e si riferiva ad una scheda catastale evidentemente errata in quanto mancava la corrispondenza con il bene compravenduto; la scrivente ritiene dunque che tale atto di compravendita debba essere rettificato con atto specifico.

Nell'atto medesimo venivano comunque citate in modo specifico le provenienze dei danti causa (Sigg. / ) e quindi rispettivamente i subalterni originari 6 intero e 5 parte del mappale 462 foglio 6; tali specifiche hanno reso possibile ed efficace il ripristino dell'identificativo catastale sub 709 (**ALL. 9 – DOCFA abitazione**), mediante la redazione di una scheda catastale a migliore e corretta identificazione, che, collegandosi ai subalterni originari, sostituisce con dichiarazione motivata le due schede precedenti non corrette.

\* \* \*





**RETTIFICA CATASTALE DEL SUBALTERNO 26 AL FOGLIO 6 MAPPALE 464 NEL  
COMUNE DI SANTO STEFANO TICINO  
PROPRIETÀ FERRANTE DONATELLA**

La scrivente nel corso del sopralluogo effettuato in data 5 dicembre 2013 alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ coniuge dell'esecutata Signora \_\_\_\_\_ ha rilevato che il locale accessorio (sub. 26 mappale 464 del foglio 6 - attualmente usato quale box ma avente destinazione catastale a magazzino) era rappresentato nella planimetria catastale allegata all'atto di provenienza rep. nn. 108970/17434 a rogito Dott. Mario Grossi Notaio del 16.07.2003, trascritto a Pavia in data 24.07.2003 ai nn. 14140/7613 (ALL. 3), quale porzione non fisicamente separata e distinta dalle rimanenti porzioni del fabbricato mappale 464; la sottoscritta consulente ha pertanto proceduto a redazione di scheda catastale a migliore e corretta identificazione del sub. 26 (**ALL. 10 – DOCFA magazzino**). Alla luce di quanto considerato al precedente capitolo PREMESSE (a pag. 3 della presente), la sottoscritta ritiene che la rettifica dell'atto di compravendita a favore della signora \_\_\_\_\_ (rep. nn. 108970/17434 a rogito Dott. Mario Grossi Notaio del 16.07.2003) dovrà indicare, rispetto all'unità immobiliare subalterno 26 del foglio 6 mappale 464, il piano corretto (PT) e gli uffici catastali dovranno prevedere la rettifica d'ufficio (per quanto riguarda il piano) di tutte le unità immobiliari alla particella 464 del Fg. 6.

In fede

la nominata consulente

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 31 luglio 2014

**ALLEGATI a RELAZIONE DI PRECISAZIONE DI RETTIFICA CATASTALE ESEGUITA**

ALL. 1 - Schema catastale modello 58

ALL. 2 - Trascrizioni atti del 1975 Notaio Maienza e divisione Notaio Grossi del 1978

ALL. 3 – Atto Notaio Grossi del 16.07.2003

ALL. 4 – Planimetria catastale sub. 5

ALL. 5 – Planimetria catastale sub. 5/b

ALL. 6 – Planimetria catastale sub. 6

ALL. 7 – Planimetria catastale sub. 709 del 3.12.2001

ALL. 8 – Planimetria catastale sub. 709 del 14.05.1998

ALL. 9 - D.O.C.F.A. ABITAZIONE Sub. 709

ALL. 10 - D O C F A MAGAZZINO Sub 26

In fede

la nominata consulente

arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 31 luglio 2014

