

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **3572/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Maria Grazia Mina  
**Codice fiscale:** MNIMGR56S66F205N  
**Studio in:** Via Anfossi 9 - Milano  
**Email:** minaedigennaro@gmail.com  
**Pec:** mina.4759@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 236, subalterno 719

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno oltre ai 2 intestatari esecutati

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna risultante dalle trascrizioni.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dello Stadio n. 24 - Magenta (Milano) - 20013

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 54.000,00

Beni in **Magenta (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Dello Stadio n. 24

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dello Stadio n. 24**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento del Rogito gli Esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Al momento del Rogito gli Esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione** [REDACTED]

Foglio 7, particella 236, subalterno 719, scheda catastale VARIAZIONE del 19/04/2004 prot. n. MI0247867 per FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE, indirizzo Via Dello Stadio 24, piano 2 - S1, comune Magenta , categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani , superficie 50 mq , rendita Euro 278,89

**Derivante da:** - foglio 7 particella 236 subalterno 703 - foglio 7 particella 236 subalterno 704.

**Confini:** da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune su due lati - vano scala comune - altra u.i. p. di terzi - cortile comune;

della cantina A: cortile comune su lati - altro vano cantina p. di terzi - corridoio comune;

della cantina B: altro vano cantina p. di terzi - corridoio comune - altro vano cantina p. di terzi  
- cortile comune.

**Note sulla conformità catastale:** L'unità immobiliare è stata verificata al sopralluogo come coincidente con la planimetria catastale di variazione presentata nell'anno 2004, anche relativamente ai 2 vani di cantina.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di espansione, ormai datata.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Ferroviaria - Stazione Magenta

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro non è risultato alcun contratto d'affitto stipulato per l'unità imm.re oggetto di Pignoramento. Come da allegato.

Il sopralluogo è stato condotto in data 2 febbraio 2017 alla presenza del Custode, con l'ausilio di fabbro.

L'appartamento, arredato e contenente effetti personali, è risultato non abitato al momento dell'effettuazione del sopralluogo.

## 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 risultante.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni – il Comune di Magenta non è stato in grado di fornire informazioni circa la costruzione dello stabile.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna risultante dalle trascrizioni e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione condominiale.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 192000; Importo capitale: € 96000; A rogito di Notaio Cirillo Oreste in data 13/05/2004 ai nn. 12760; Iscritta a Pavia in data 21/05/2004 ai nn. 9661/2327

*Note: L'ipoteca è iscritta a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., a carico degli Esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, come acquistata.*

*La sig.ra [REDACTED] risulta anche terzo datore di ipoteca.*

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Milano in data 16/06/2016 ai nn. 26893 trascritto a Pavia in data 13/07/2016 ai nn. 11360/7266 – quota 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Milano in data 17/12/2014 ai nn. 23666 trascritto a Pavia in data 17/03/2015 ai nn. 2892/1900 - quota 1/1 del diritto di proprietà in regime di

comunione legale dei beni.

*La trascrizione precisa che il Pignoramento è trascritto sull'intero diritto di proprietà della signora, in regime di comunione legale dei beni, in quanto la notifica dell'Atto di Pignoramento si è perfezionata solo nei suoi confronti.*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dagli aggiornamenti effettuati.

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

Nessuno – come sopra.

**4.3 Misure Penali:** Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

#### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 600,00 circa

**Spese straordinarie già deliberate:** Euro 1.500,00 per rifacimento canne fumarie.

**Spese condominiali scadute ed insolute:** Euro 2.870,00 circa

**Millesimi di proprietà:** 75,53.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultanti dal Rogito e dalle informazioni fornite dall'Amministrazione.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Dalla ricerca effettuata sul sito Cened non è risultato presentato alcun Certificato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di Pignoramento.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno risultante dalle trascrizioni o dal Rogito.

**Avvertenze ulteriori:** l'Amministrazione condominiale ha informato che è in corso l'azione giudiziaria di recupero del credito per rate non pagate, nei confronti di un altro condomino, oltre all'unità oggetto della presente richiesta. Il tutto come da allegato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la nuda proprietà. [REDACTED]  
usufruttuaria - proprietari ante ventennio al 30/03/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota di 1/3 nuda proprietà. [REDACTED]  
quota di 1/3 nuda proprietà. [REDACTED] quota di 1/3 nuda proprietà. [REDACTED]  
[REDACTED] - Usufruttuaria.

Riunione di usufrutto per morte di [REDACTED] in data 24.10.1999. dal 10/09/1997 al  
24/07/2003 . In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrata a Magenta in data 10/09/1997, ai nn. 19/455; trascritto a Pavia in data 30/03/1998, ai nn. 3743/2722.

Note: Successione di [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - dal 26/06/2003 al 21/05/2004.  
In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Mario Grossi in data 26/06/2003, ai nn. 108843;  
trascritto a Pavia in data 24/07/2003, ai nn. 16526/9151.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
dal 13/05/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Oreste Cirillo in data 13/05/2004, ai nn. 12759/7847; trascritto a Pavia in data 21/05/2004 ai nn. 9660/5658.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

La scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio tecnico del Comune di Magenta, il quale ha informato di non poter effettuare alcuna ricerca, in mancanza di dati precisi circa l'eventuale presentazione di progetti.



I tecnici hanno cortesemente tentato alcune ricerche, sulla base dei nominativi risultanti dagli atti catastali, senza nulla riscontrare circa l'originaria costruzione dello stabile e / o progetti riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

La scrivente, rilevando evidenti modifiche interne dalla planimetria catastale presentata nell'anno 2004, ha altresì provveduto a contattare il tecnico estensore, il quale ha informato di essere a conoscenza di variazioni operate nel tempo all'interno dell'unità immobiliare in oggetto; ha confermato di non aver presentato al proposito alcuna pratica di Sanatoria presso il Comune di Magenta.

Le modifiche dalla scrivente rilevate consistono nella evidente soppressione del cucinotto (e relativo tamponamento del vano porta di collegamento con il soggiorno), con accorpamento di questa superficie con parte della superficie del vecchio bagno, e differente delimitazione del nuovo bagno rispetto al disimpegno di ingresso.

A seguito di tali modifiche il bagno è attualmente dotato di n. 2 finestre ed il disimpegno risulta leggermente ampliato, con una conformazione ad "L".

Quanto descritto richiede la presentazione di pratica comunale a Sanatoria, con il relativo versamento di oblazione.

Al momento non risulta possibile preventivare l'entità dell'oblazione, dalla legge prevista in un importo variabile da Euro 516 a 5.000, in quanto non esiste documentazione circa la datazione degli interventi; la definizione della pratica dovrà essere oggetto di valutazione da parte del tecnico incaricato congiuntamente ai tecnici comunali, anche relativamente al rispetto dei vigenti regolamenti.

Si ritiene ragionevole considerare un importo di Euro 2.000,00, comprensivo di oblazione e pratiche tecniche, iva compresa ove dovuta.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Tessuto residenziale denso e continuo - mediamente denso.
Norme tecniche di attuazione:	Area A e B ai sensi del D.M. del 2.4.1968 n. 1444



**Idrico** La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia a gas ubicata in cucina, che alimenta i caloriferi - il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e mezza vasca). Il tutto in assenza di certificazioni e da verificare.

**Termico** L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, tramite termosifoni in ghisa e caldaia murale ubica in cucina.

**Varie:**

Balcone: pavimentazione in piastrelle di ceramica - parapetto in ferro verniciato.

Finiture esterne: facciate in intonaco bucciato - copertura a tetto; portoncino di ingresso alla scala, in ferro verniciato e vetro - pavimento pianerottoli e scale, in marmette - parapetto in ferro verniciato.

Non sono presenti né impianto ascensore né servizio di portineria.

Cantine: pavimento in battuto di cemento - pareti e plafoni in intonaco grezzo - porte in legno - serramenti finestra in ferro e vetro (non integri) - mancanza di impianto elettrico interno - presenza di alcune tubazioni passanti.

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,15	0,30
Cantina A	sup lorda di pavimento	11,00	0,15	1,65
Cantina B	sup lorda di pavimento	8,00	0,15	1,20
		<b>66,00</b>		<b>48,15</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio:**

Periodo: 1-2016

Zona: Magenta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

sintetico - comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Uffici del registro di Magenta;

Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

Valori: Euro / mq da 1050 a 1250.

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	45,00	€ 1.250,00	€ 56.250,00
Bancone	0,30	€ 1.250,00	€ 375,00
Cantina A	1,65	€ 1.250,00	€ 2.062,50
Cantina B	1,20	€ 1.250,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.187,50
Valore corpo			€ 60.187,50
Valore complessivo intero			€ 60.187,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.093,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	48,15	€ 60.187,50	€ 30.093,75

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )	€ 3.000,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolte nel biennio antecedente la vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 54.000,00

Data generazione: 10-02-2017

L'Esperto alla stima

**Maria Grazia Mina**

**ALLEGATI:** Atto di provenienza reperito dal CTU - visura storica catastale reperita dal CTU – planimetria catastale reperita dal CTU – estratto mappa catastale reperita dal CTU – doc. inviati dall'Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe effettuata dal CTU - Documentazione contabile di condominio ed informazioni inviate al CTU – Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU - **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni di invio della Perizia.