

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PRISMA SPV S.R.L.

contro

OMISSIS

RG 1173/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA MAMMONE**

MAGENTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in MAGENTA (MI) – VIA GIACOMO DE' MEDICI, n. 66 – appartamento - piano 4 – **fg. 12, part 217, sub 727** + VIA GIACOMO DE' MEDICI, n. 66 – cantina - piano S1 – **fg. 12, part 217, sub 728** + VIA GIACOMO DE' MEDICI, n. 64 – box - piano T – **fg. 12, part 203, sub 7** - **LOTTO UNICO**



VIA GIACOMO DE' MEDICI 64/66 – PONTE NUOVO (MAGENTA)

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO: (essendo il box situato nello stesso complesso immobiliare)

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4

Bene in MAGENTA (Mi) - VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 66 –Piano 4

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **217**, **subalterno 727**

Corpo B: CANTINA PIANO S1

Bene in MAGENTA (Mi) - VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 66 –Piano S1

Categoria: **C/2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **217**, **subalterno 728**

Corpo C: BOX PIANO T

Bene in MAGENTA (Mi) - VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 64 –Piano T

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **203**, **subalterno /**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 727: al sopralluogo libero da persone e cose

Corpo B: CANTINA PIANO S1 – SUB 728: al sopralluogo occupato da cose

Corpo C: BOX PIANO T– SUB /: al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 727: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Corpo B: CANTINA PIANO S1 – SUB 728: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Corpo C: BOX PIANO T– SUB /: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 727: nessuno

Corpo B: CANTINA PIANO S1 – SUB 728: nessuno

Corpo C: BOX PIANO T– SUB /: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 727 + **Corpo B:** CANTINA PIANO S1 – SUB 728 + **Corpo C:** BOX PIANO T– SUB /:

da liberi: € 76.000,00

da occupati: non ricorre il caso

Beni in MAGENTA(MI) – VIA GIACOMO DE' MEDICI, 64/66

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727** + B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + BOX PIANO T – FG. 12, PART. 203, **SUB /**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MAGENTA (Mi) – VIA Giacomo de' Medici n. 66 Piano 4 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da due locali + servizi (ingresso, soggiorno, camera, tinello, angolo cottura, bagno, disimpegno), due balconi.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 02/02/2026 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS**,

Residente in MILANO(Mi) – Via Barnaba Oriani, 30/2 – vedova – regime: /

e **sulla quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**. (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 727 ,728 e sul BOX mapp 203, senza subalterno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) - Comune MAGENTA, come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e OMISSIS, piena proprietà per 1/2.**

dati identificativi: foglio **12**, particella **217**, **subalterno 727**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 86 mq; rendita € 383,47

indirizzo: Comune di MAGENTA (MI), VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 66 Piano 4;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2024 Pratica n.

MI0426288 in atti dal 02/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 426288.1/2024)

Coerenze

Dell'appartamento: NORD Via Giacomo de' Medici, SUD cortile comune, EST cortile comune, OVEST parti comuni/scale/altra unità;

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

Nessuna

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728****1.5. Descrizione del bene**

In Comune di MAGENTA (Mi) – VIA Giacomo de' Medici n. 66 Piano S1 cantina posta al piano interrato, composta da un locale.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 02/02/2026 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS,

Residente in MILANO(Mi) – Via Barnaba Oriani, 30/2 – vedova – regime: /

e sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS. (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 728, 727 e sul BOX mapp 203, senza subalterno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) - Comune MAGENTA, come segue (all. 6,9,10)

Intestato: OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e OMISSIS, piena proprietà per 1/2.

dati identificativi: foglio 12, particella 217, subalterno 728

dati classamento: cat. C/2; classe 1; consistenza 10 mq; sup. catastale 17 mq; rendita € 25,31

indirizzo: Comune di MAGENTA (MI), VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 66 Piano S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2024 Pratica n.

MI0426290 in atti dal 02/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 426290.1/2024)

Coerenze

Della cantina: NORD Via Giacomo de' Medici, SUD corridoio comune, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB 7

1.9. Descrizione del bene

In Comune di MAGENTA (Mi) – VIA Giacomo de' Medici n. 64 Piano T box posto al piano terra, composto da un locale.

1.10. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 02/02/2026 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS,

Residente in MILANO(Mi) – Via Barnaba Oriani, 30/2 – vedova – regime: /

e sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS. (all. 1,2,3,4)

GRAVA sul BOX mapp 203, senza subalterno e sui SUB 728, 727

Eventuali comproprietari: nessuno

1.11. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (Mi) - Comune MAGENTA, come segue (all. 6,11,12)

Intestato: OMISSIS, piena proprietà per 1/2 e OMISSIS, piena proprietà per 1/2.

dati identificativi: foglio 12, particella 203, subalterno 7

dati classamento: cat. C/6; classe 5; consistenza 16 mq; sup. catastale 16 mq; rendita € 71,06

indirizzo: Comune di MAGENTA (MI), VIA GIACOMO DE' MEDICI n. 66 Piano S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2024 Pratica n.

MI0426290 in atti dal 02/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 426290.1/2024)

Coerenze

Del box: NORD altra unità, SUD altra proprietà, EST altra proprietà, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MAGENTA (Mi)

Fascia/zona: PERIFERIA – PONTE VECCHIO/PONTE NUOVO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: TRENO fermata MAGENTA a circa 1,8 km.

Collegamento alla rete autostradale: a 4 km dall'autostrada A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 260/1965 in data 31.08.1965, NULLA OSTA in data 08.11.1965. ABITABILITA' in data 19.01.1967 per una costruzione di palazzina abitazioni più corpo box.

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727, CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728 e BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /** sono situate rispettivamente al piano quarto e interrato della palazzina abitazioni e al piano terra del corpo box **con ingresso da Via Giacomo de' Medici, 66 – località Ponte Nuovo** nel Comune di Magenta – zona periferica Ponte Vecchio/Ponte Nuovo.

La facciata della palazzina è in parte in intonaco, in parte in mattoni a vista, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via Giacomo de' Meidic, 66 attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce alle scale.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco e mattoni a vista;
- accesso: porta in alluminio e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 16 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

Abitazione di tipo economico posta al piano quarto, composta da tre locali + servizi (ingresso/corridoio, soggiorno, tinello, cucinino, bagno, camera, disimpegno), 2 balconi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano quarto.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

Appartamento

PIANO QUARTO:

- esposizione: doppio affaccio a Nord ed a Sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle e parquet;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- porta di accesso: legno rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas NON PRESENTE;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, vasca;
- impianto di condizionamento: NON presente
- altezza dei locali: mt 3,00;

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Cantina, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuta di cemento;
- pareti e plafone: cemento grezzo;

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Autorimessa, posta al piano T, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento: battuta di cemento;
- pareti e plafone: cemento grezzo;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a MAGENTA, comune in provincia di Milano, nella periferia OVEST in zona periferica – frazione Ponte Nuovo/Ponte Vecchio.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: MAGENTA PERIFERIA – PONTE NUOVO/PONTE VECCHIO

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.
 Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)
 Caratteristiche zone limitrofe: miste
 Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
 Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
 Attrazioni storiche: NESSUNA.
 Principali collegamenti pubblici: TRENO fermata MAGENTA a circa 1,8 km.

Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

APE non presente, non censita al catasto energetico.

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Non prevista per le cantine.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, residente nella palazzina e detentore delle chiavi dell'unità immobiliare.

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, residente nella palazzina e detentore delle chiavi dell'unità immobiliare.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2026, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, residente nella palazzina e detentore delle chiavi dell'unità immobiliare.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.13)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727+ CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728 + CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione per gli immobili di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727**+ **CORPO B:** CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + **CORPO C:** BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB 7**

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2, dal 29.10.2024 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO in data 29/10/2024 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 22/07/2025 ai nn. OMISSIS

e

OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2, dal 23.11.2006 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 23/11/2006 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 07/12/2006 ai nn. OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS, piena proprietà per la quota di 1/2, dal 23.11.2006 ad oggi (attuale proprietario) e OMISSIS piena proprietà per la quota di 1/2, dal 23.11.2006 al 29.08.2012**
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 23/11/2006 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 07/12/2006 ai nn. OMISSIS
- **OMISSIS, piena proprietà per 1/1, dal 26.09.2002 al 23.11.2006**
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 26/09/2002 rep nn OMISSIS trascritto a Pavia in data 03/10/2002 ai nn. OMISSIS

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 09.01.2026 – Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, implementato 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 **(all. 3,4)** alla data del 17.02.2026, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727** + **CORPO B:** CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + **CORPO C:** BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

Ipoteca volontaria iscritta il 07/12/2006 ai nn OMISSIS

derivante da: 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 23/11/2006 – rep. OMISSIS

a favore **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in MILANO

contro

OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà.

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

Grava sul sub 14 (attuali sub 727 e 728) e mapp 203 per la quota di 1/1 di piena proprietà

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727** + **CORPO B:** CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + **CORPO C:** BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

Pignoramento del 02/02/2026 rep. OMISSIS trascritto il 09/02/2026 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, e OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà.**

A favore di **PRISMA SPV S.R.L.**, c.f. 05028250263

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **DELLA ROSA Nilva** nata in BRASILE (EE) il 30/06/1976, C.F. DLLNLV76H70Z602X e su **DEMANIO DELLO STATO** sede in ROMA (RM), C.F. 97905320582 sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO: DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio è amministrato dal Dott. Fulvio Gorleza - cndgardenia@gmail.com, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 17)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 52

Millesimi di riscaldamento dell'immobile pignorato: 68

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: /

Millesimi di riscaldamento dell'immobile pignorato: 0,00

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10

Millesimi di riscaldamento dell'immobile pignorato: 0,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727** + **CORPO B:** CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + **CORPO C:** BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

Spese ordinarie annue di gestione 2026/2027: € 1.000,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.000,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: € 900,00 rifacimento canna fumaria + citofono + €. 6.500,00 rifacimento caldaia

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché la palazzina è munita di ascensore.

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728**

No: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato senza ascensore.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con LICENZA EDILIZIA N. 260/1965 in data 31.08.1965, NULLA OSTA in data 08.11.1965, ABITABILITA' in data 19.01.1967 per una costruzione di palazzina abitazioni più corpo box.

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727**, **CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728** e **BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /** sono situate rispettivamente al piano quarto e interrato della palazzina abitazioni e al piano terra del corpo box **con ingresso da Via Giacomo de' Medici, 66 – località Ponte Nuovo** nel Comune di Magenta – zona periferica Ponte Vecchio/Ponte Nuovo.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni

in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta in ZONA prevalentemente residenziale – edifici esistenti.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di RODANO (all. 13):

- LICENZA EDILIZIA N. 260/1965 in data 31.08.1965 – per NUOVA COSTRUZIONE
- NULLA OSTA in data 08.11.1965
- ABITABILITA' in data 19.01.1967

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **poiché è stato abbattuto abusivamente parte del tavolato che divideva l'originaria camera dal cucinino con creazione di una porta di comunicazione e trasformazione della camera in "finello" e costruito parte del tavolato a chiusura della porta fra il cucinino e l'ex finello (attuale camera).**

Gli abusi potrebbero essere sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati interni.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.800,00

Costi stimati: €. 2.800,00

NOTA BENE: CON LA STESSA PRATICA SI POSSONO SANARE APPARTAMENTO E BOX

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB 7

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia per un muretto costruito internamente.

Gli abusi potrebbero essere sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni. (vedi procedimento per il sub 727)

Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolato interno.

Costi stimati: già indicati nella pratica per sanatoria dell'appartamento

NOTA BENE: CON LA STESSA PRATICA SI POSSONO SANARE APPARTAMENTO E BOX

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 11.05.2022.

CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 11.05.2022.

CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 30.12.1975.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, SUB 727 + CORPO B: CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, SUB 728 + CORPO C: BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, SUB /

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.4	mq	76,0	100%	76,0
balconi p.4	mq	9,2	25%	2,3
cantina p.S1	mq	13,0	25%	3,3
box P.T.	mq	16,0	a corpo	a corpo
TOTALE		101,2		81,6
		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 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2025– zona D 21: MAGENTA PERIFERIA – PONTE VECCHIO/PONTE NUOVO

quotazioni di **abitazione economica normale** da € 950,00/mq. a € 1.150,00/mq.

box da € 700,00/mq. a € 950,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: MAGENTA:

Fascia/Zona: PERIFERIA – PONTE VECCHIO/PONTE NUOVO

Valore mercato prezzo **abitazione economica normale** min. 950,00 / prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

box da € 700,00/mq. a € 950,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: MAGENTA – PERIFERIA – PONTE VECCHIO/PONTE NUOVO

valore di compravendita **appartamenti vecchi** prezzo min. 875,00 / prezzo max. 1.100,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

box prezzo min. 12.500,00 / prezzo max. 16.750,00. (Euro/mq)

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: €. 850,00 – 2.200,00,

box €. 12.000,00 – 15.000,00

- **Borsino immobiliare nazionale:**

seconda fascia €. 1.097,00 – 1.164,00 (media €. 1.131,00),

box €. 728,00 -859,00 (media €. 764,00),

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – FG. 12, PART. 217, **SUB 727** + **CORPO B:** CANTINA PIANO S1 – FG. 12, PART. 217, **SUB 728** + **CORPO C:** BOX PIANO T - FG. 12, PART. 203, **SUB /**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento p.4	A/3	78,3	€ 950,00	€ 74.385,00
cantina p.S1	A/3	3,3	€ 950,00	€ 3.135,00
box p.t	C/6	16,0	a corpo	€ 11.000,00
TOTALE			€	85.385,00

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 unico		
A : Appartamento p.4 + B: cantina p.S1 + C: box p.T	€	85.385,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€	4.269,25
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€	2.800,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€	2.000,00
TOTALE	€	76.315,75

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO € **76.000,00**
arrotondato

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO
 (Non ricorre il caso)

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in rela-

zione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.
Milano 19/03/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.591/2026 del 02/02/2026
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 2134/1481 del 09/02/2026
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 08.05.2025
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 17/02/2026
- all. 5.** Atti di provenienza – 2002, 2006, 2025
- all. 6.** estratto di mappa part. 217, 203
- all. 7.** visura catastale sub 727
- all. 8.** scheda catastale sub 727
- all. 9.** visura catastale sub 728
- all. 10.** scheda catastale sub 728
- all. 11.** visura catastale mapp. 203 box
- all. 12.** scheda catastale mapp. 203 box
- all. 13.** verifica contratti affitto
- all. 14.** Certificato residenza/stato civile
- all. 15.** pratiche edilizie
- all. 16.** fotografie
- all. 17.** spese condominiali
- all. 18.** mail invio documenti creditori